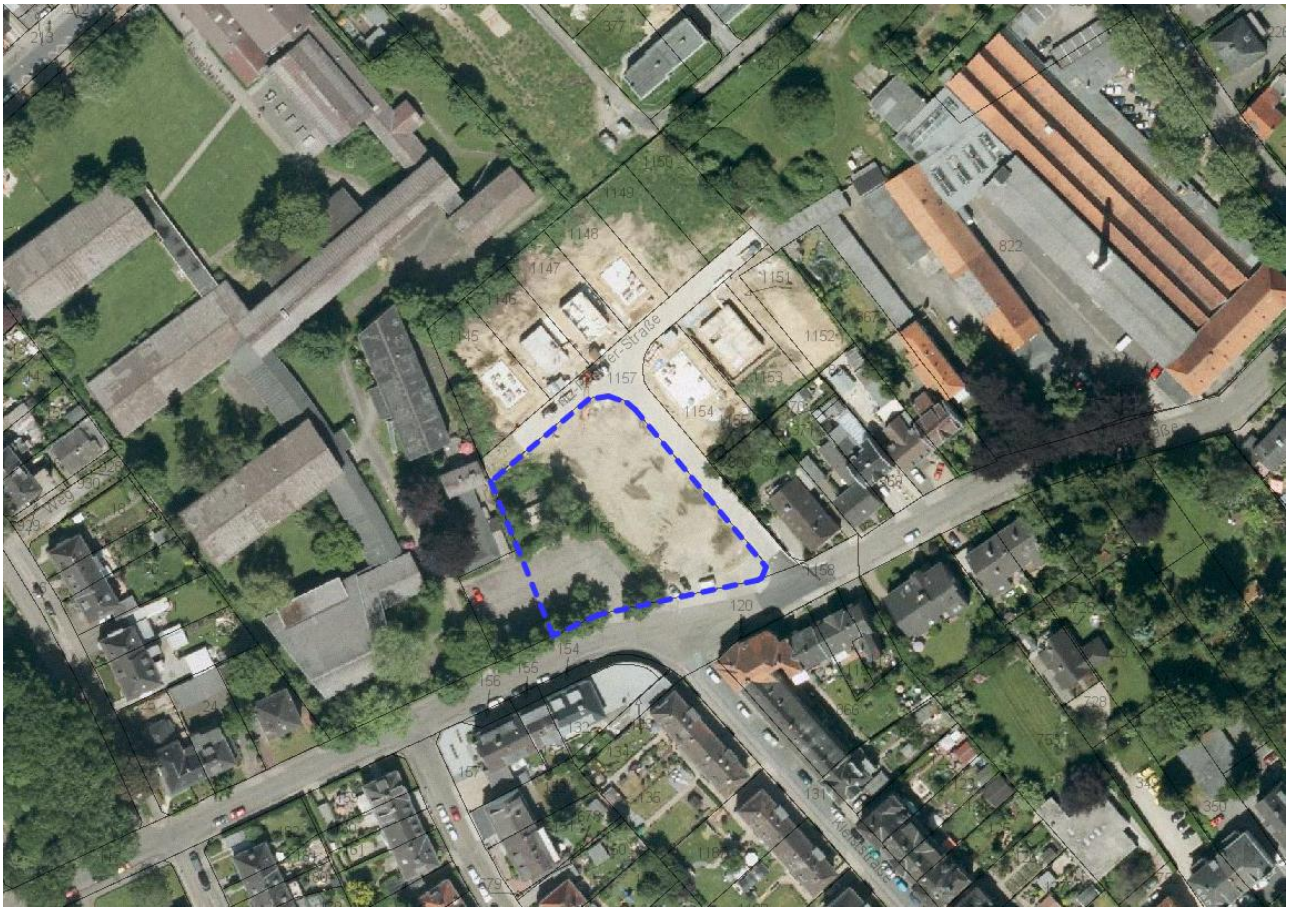
Stadt Kleve
Der Bürgermeister
FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 1-234-1
für den Bereich Fritz-Pannier-Straße im Ortsteil Kleve

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im April 2015

Inhalt

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets 1

2 Planungsanlass 2

3 Verfahren 3

4 Planerische Ausgangssituation 4

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 4

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 6

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 7

4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve 8

4.4.1 Stadtentwicklungskonzept 8

4.4.2 Einzelhandelskonzept 9

4.4.3 Vergnügungsstättenkonzept 10

5 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept 11

6 Erläuterungen zu den Festsetzungen 11

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung 13

7.1 Verkehrliche Erschließung 13

7.2 Abwasserbeseitigung 13

8 Natur und Landschaft, Umweltschutz 15

9 Artenschutz 15

10 Altlasten und Altablagerung 17

11 Denkmalschutz 19

12 Sonstige Belange 19

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Klever Oberstadt – grob umrissen – inmitten des Straßengevierts Lindenallee im Norden, Hoffmannallee im Osten, Königsallee im Süden und Mittelweg im Westen. Die Innenstadt Kleves liegt in nordöstlicher Richtung ca. 1,0 Kilometer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind darüber hinaus an der Hoffmannallee sowie beim Fachmarktzentrum EOC im Westen des Plangebiets vorhanden. Dieses ist ca. 300 Meter entfernt. Somit ist eine optimale fußläufige Erreichbarkeit gegeben.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0.25 ha befindet sich unmittelbar nördlich der Ackerstraße und wird im Osten und Norden durch die neu angelegte Fritz-Pannier-Straße begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an ein Schulgelände an. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik Roterberg sowie einen Teil des jetzigen Lehrerparkplatzes der angrenzenden Schule.

Im Detail umfass das Plagebiet den größten Teil des Flurstücks 1156 der Flur 33, Gemarkung Kleve.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

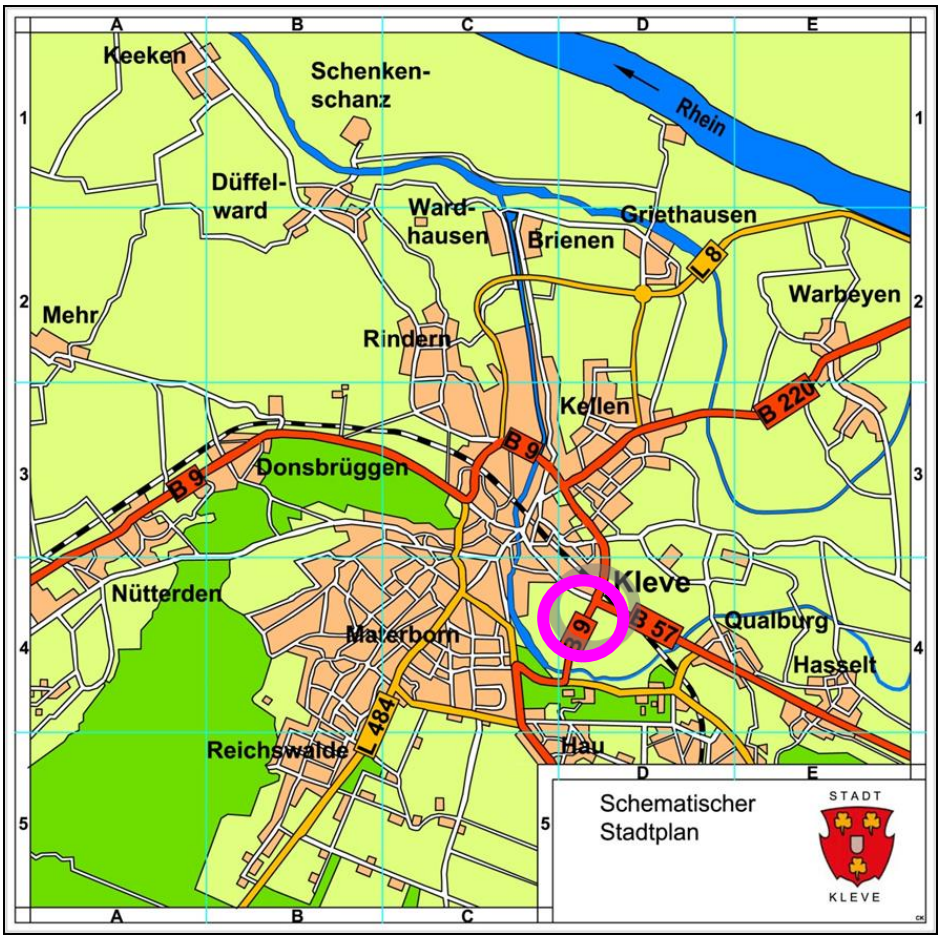


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-234-1, unmaßstäblich

2 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-234-0 für den Bereich Mozartstraße/ Brahmsstraße/ Ackerstraße.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 1-234-0 war es einen ehemals gewerblich geprägten Bereich in der Nähe der Innenstadt einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und so die Vorgaben des Flächennutzungsplans auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren. Entsprechend der stadtstrukturellen Lage in der Oberstadt in unmittelbarer Nähe zum Nebenzentrum „Hoffmannallee/EOC" sowie der Vorprägung der städtebaulichen Umgebung, wurde eine Bebauung überwiegend im verdichteten Einfamilienhausbau festgesetzt. Flächen für Mehrfamilienhäuser wurden in geringen Anteilen ebenfalls planungsrechtlich ermöglicht. Des Weiteren sah der Bebauungsplan eine neue Erschließungsstraße vor, die von der Ackerstraße in das Plangebiet führen soll.

Die Erschließungsstraße (Fritz-Pannier-Straße) ist mittlerweile angelegt worden. Die Grundstücke nördlich und östlich der Fritz-Pannier-Straße konnten bereits einer Bebauung zugeführt werden. Hier wurden ein- und zweigeschossige Einzelhäuser

realisiert. Für den südwestlichen Bereich legt der Bebauungsplan Nr. 1-234-0 hingegen drei große überbaubaren Flächen für zweigeschossige Einzelhäuser fest, um dort eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Für diese Bauflächen konnten bis heute keine Interessenten gefunden werden. Es zeigt sich, dass in diesem Bereich eine starke Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung, wie sie im nördlichen und östlichen Nutzungsgebiet ausgewiesen ist, besteht.
Um der bestehenden Nachfragesituation gerecht zu werden, sollen nun die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-234-0 im südwestlichen Bereich angepasst werden.

3 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, da es sich im vorliegenden Fall um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen handelt. Dieses Vorgehen entspricht in besonderem Maße den Vorgaben des Gesetzgebers, der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der weiteren Erschließung von Baugebieten an den Stadt- und Ortsrändern zu geben, um die weitere Zersiedlung des Landschaftsraumes sowie die Suburbanisierung der Kommunen zu verhindern.

Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB zu verzichten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nur zulässig, wenn folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die zulässige Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 m².
- Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die durch den Bebauungsplan begründete neu entstehende Grundfläche beträgt ca. 2.500 m². Damit wird eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Weiterhin liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) Stufe I (Vorprüfung) sind in Kapitel 9 dokumentiert.

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.

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 im ASB unterzubringen ist.

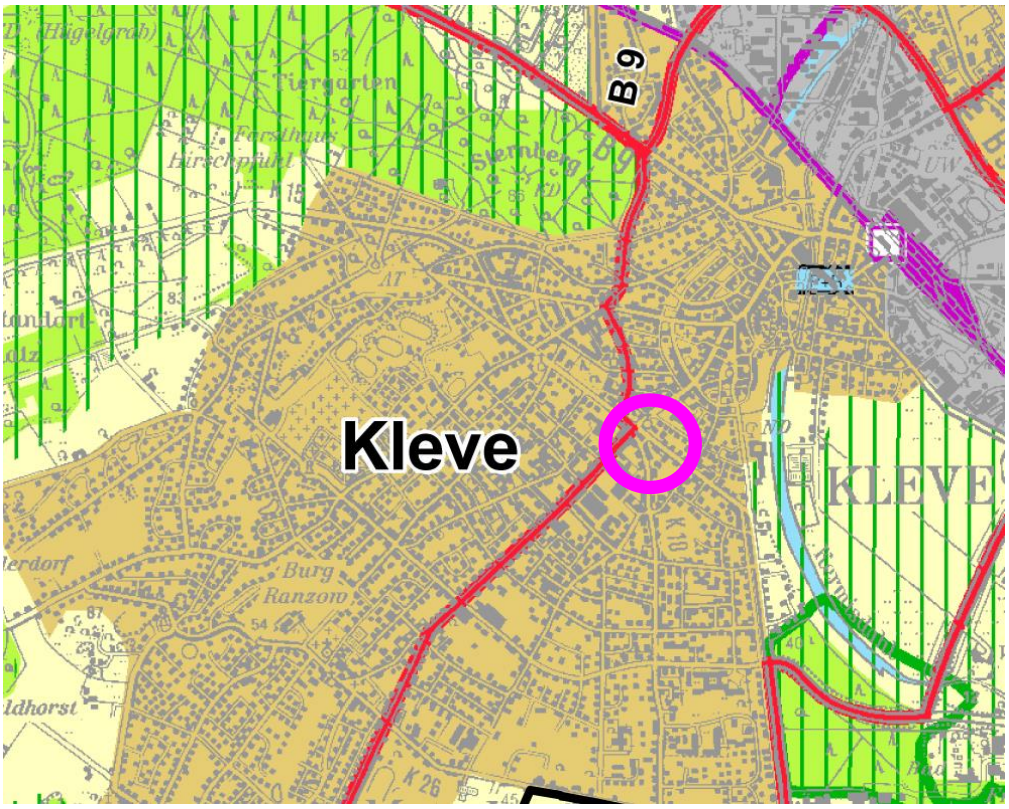


Abbildung 3 Auszug aus dem GEP 99, unmaßstäblich

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 Regionalplanentwurfes ist, dass neben den Ausweisungen ASB und GIB die zusätzliche Ausweisung ASB-GE hinzu genommen wurde, welche Bereiche darstellt, die überwiegend für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind. In dem 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.

Im GEP 99 ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld der Klever Oberstadt – als „Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-234-1 den Ausweisungen des GEP 99.

Die in Nord-Süd-Richtung im Süden des Plangebiets verlaufende Straßenverbindung Hoffmannallee-Lindenallee-Ringstraße-Gruftstraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr" dargestellt.

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.

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 2913 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche" aus. Auch die städtebauliche Umgebung ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, da es sich stadtstrukturell um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet in der Klever Oberstadt handelt.
Das Areal des Schulgeländes, das südlich an das Plangebiet grenzt, ist gemäß seiner Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung „Schule" dargestellt.
Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan behält diese Ausweisungen weitestgehend bei. Die „Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung „Schule" wird um die Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ergänzt.

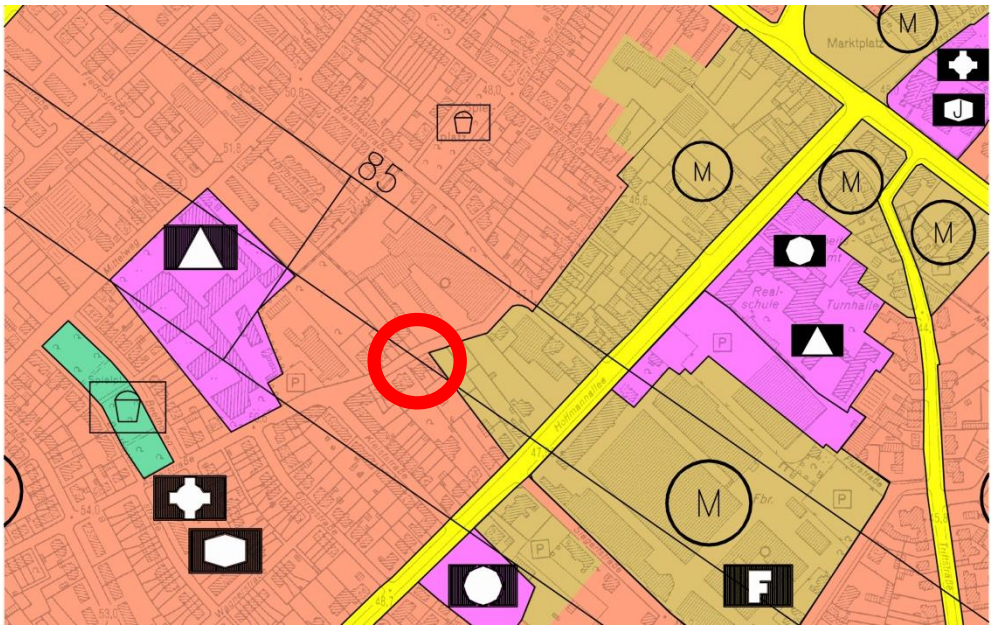


Abbildung 4 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Wie im Kapitel 2 „Planungsanlass" beschrieben, liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-234-0 für den Bereich Mozartstraße/ Brahmsstraße/ Ackerstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 1-234-0 weist für den gesamten Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet" mit einer max. zweigeschossigen, offenen Bauweise aus. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine neue Erschließungsstraße vor, die von der Ackerstraße in das Plangebiet führt.

Für die Grundstücke nördlich und östlich der Fritz-Pannier-Straße weist der Bebauungsplan Nr. 1-234-0 abgegrenzte Bauflächen für ein- und zweigeschossige Einzelhäuser aus. Für den südwestlichen Bereich legt der Bebauungsplan Nr. 1-234-0 hingegen drei große überbaubaren Flächen für zweigeschossige Einzelhäuser fest, um dort eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Des Weiteren wird unter den Baufenstern eine Tiefgarage ausgewiesen

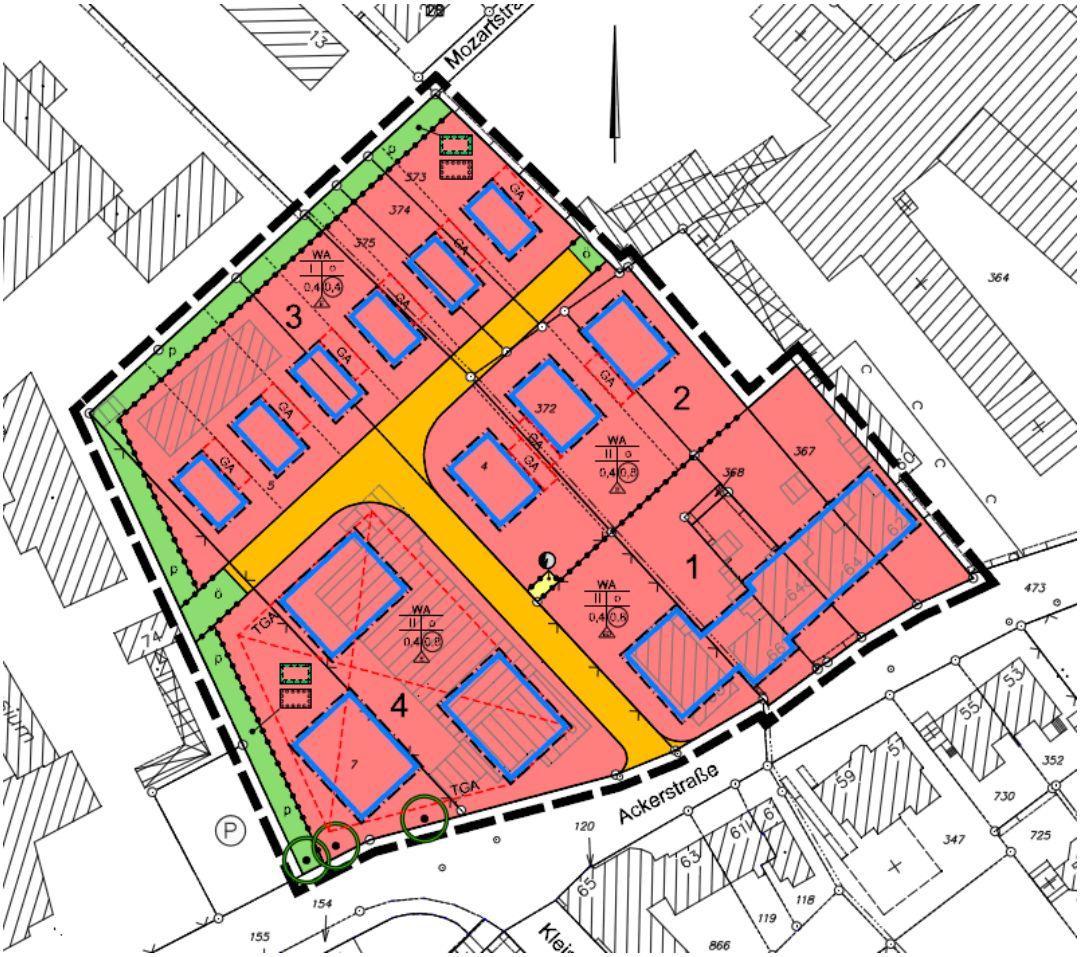


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1-234-0, unmaßstäblich

4.4 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.

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

Abbildung 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-234-1 entsprechen dem im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve formulierte Ziel „Von Innen nach Außen entwickeln", da eine zurzeit brachliegende Fläche in Innenstadtnähe einer nachfrageorientierten Wohnnutzung zugeführt werden kann.

4.4.2 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 (Klever 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 Plangebiet liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedelung von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in diesem Bereich muss daher kritisch auf mögliche negative Auswirkungen auf der Nahversorgung dienende Standorte geprüft werden. Der überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Gebietscharakter lässt außerdem eine Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel nicht zu.

4.4.3 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.

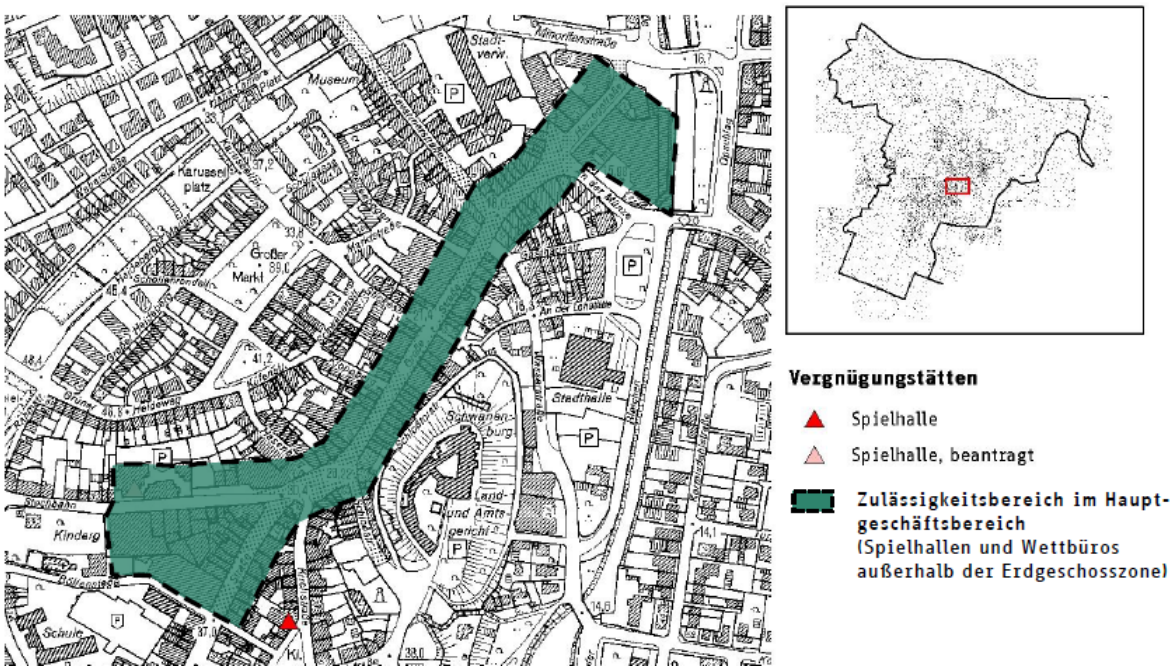


Abbildung 7 Übersicht der Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-234-1 liegt außerhalb dieser Zone und weist als Art der Baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet aus, deshalb sind Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

5 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 1-234-1 sieht vor, die im Bebauungsplan Nr. 1-234-0 vorgegebene Gebietsausweisung als „Allgemeines Wohngebiet", die Erschließungssituation sowie die Grünstruktur beizubehalten. Angepasst werden die Größe und die Ausrichtung der drei überbaubaren Flächen sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

6 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist konform mit dem vorherrschenden Gebietscharakter. Ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO „Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO „Tankstellen" sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen passen aufgrund ihrer raumintensiven Ausmaße nicht in das Plagebiet.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in vier Nutzungseinheiten unterteilt.

Im WA 1 wird ein Baufenster ausgewiesen. Zulässig ist hier eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ entsprechen den Vorgaben der BauNVO für allgemeine Wohngebiete.
Für das WA 2 wird ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Hier sind jedoch Garagen und Stellplätze außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Im WA 3 und WA 4 wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. In den beiden Nutzungsgebieten sind nur Doppelhäuser zulässig. Außerdem sind im WA 4 Garagen und Stellplätze außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gestattet.
Im gesamten Plangebiet sind in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, ist pro Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 30 m³ sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Zur Erschließung des WA 1 wird im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 1-234-0 die Verkehrsfläche der Fritz-Pannier-Straße in westlicher Richtung verlängert.

Des Weiteren wird, wie im Bebauungsplan Nr. 1-234-0, im westlichen Bereich des Geltungsbereichs eine private sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb dieser Grünflächen zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind während der Abriss- und Baumaßnahmen 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.

Geschützte Baumbestände befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Jedoch werden im Kreuzungsbereich Ackerstraße/ Kleiststraße drei Bäume auf Grund ihrer städtebaulich prägnanten Lage und Raumbildung als erhaltenswert im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet im Süden über die Ackerstraße erschlossen. Die Grundstücke im Norden und Osten des Plangebiets können über die Fritz-Pannier-Straße erreicht werden.
Des Weiteren bildet die in Nord-Süd-Richtung im Süden des Plangebiets verlaufende Straßenverbindung Hoffmannallee-Lindenallee-Ringstraße-Gruftstraßeeine eine „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr".

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Aussagen zum Umgang mit Abwasser aus dem Bebauungsplan Nr. 1-234-0 werden beibehalten. Da die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1-234-1 beabsichtigten Änderungen funktionaler Natur sind, wird keine Veränderungen der Ver- und Entsorgungssituation erwartet.

a) Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation in der Ackerstraße.

b) Schmutzwasserentsorgung

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

c) Niederschlagswasserentsorgung der privaten Flächen

Für die Beseitigung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers wurde das Versickerungspotenzial im Rahmen der Altlastenuntersuchung (siehe Kapitel 10) mit begutachtet. Grundsätzlich ist der Boden für eine Versickerung geeignet. Der Bodenaufbau lässt sich wie folgt klassifizieren:

- Oberflächennah steht im Plangebiet bis 1,2 m eine Auffüllung an, die von schluffigen Sanden mit anthropogenen Fremdstoffen in Form von Ziegel- und Betonbruch geprägt wird.
- Das Top des gewachsenen Bodens wird in der Regel bis in die Tiefen von 1,5 bis 1,7 m unter aktueller Geländeoberkante (GOK) von einer Deckschicht aus kiesigen Sanden und Schluffen gebildet.

- Darunter wurden kiesige Sande der Stauchmoräne erbohrt, die bis ca. 50 m unter GOK reichen. Darin können geologischen Karten und Erfahrungen des Gutachters zufolge, linsige Einschaltungen von tonig-schluffigen Lagen auftreten.
- Das Grundwasser bewegt sich in den grobkörnigen Lockergesteinen der Stauchmoräne in nördliche Richtung. Gemäß amtlicher Kartenwerke ist der Flurabstand des Grundwassers > 35 m zu veranschlagen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Standortverhältnisse sowie der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung (siehe Kapitel 10) können im Hinblick auf die Versickerungsvorhaben von Niederschlagswasser folgende Aussagen getroffen werden:

- Von einer Infiltration durch die Auffüllung sowie durch die sandig-schluffige Deckschicht, die bis 1,7 m unter GOK reichen kann, sollte vorsorglich abgesehen werden, da die schluffigen Anteile in Abhängigkeit von ihrem Massenanteil wasserstauend und damit versickerungsunwirksam wirken können.
- Im Liegenden der o. g. Deckschichten folgen grobkörnige Lockergesteinsablagerungen ohne schluffige Nebenanteile. Erfahrungsgemäß sind diese Sedimente nach ATV-DVWK-A 138 aus hydraulischer Sicht für die Aufnahme und Weiterleitung von Infiltrationsgewässern geeignet.
- Mit einem Flurabstand von > 35 m sind die Grundwasserverhältnisse für Infiltrationsvorhaben nicht beurteilungsrelevant.

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist daher eine Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers in privater Zuständigkeit gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK- A 138 möglich.

Anhand der o. g. Ausführungen lässt sich schlussfolgern, dass die Realisierung von Versickerungsvorhaben nur über eine gezielte Einleitung der Sickerwässer in die kiesigen Sande ohne schluffige Nebenanteile erfolgen sollte. Es wird daher in der Planzeichnung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass zur Schaffung einer direkten hydraulischen Verbindung, das Auffüllmaterial bzw. die Deckschicht mit schluffigen Nebenanteilen im versickerungsrelevanten Bereich einer Infiltrationsanlage ausgekoffert und durch sickerfähiges Material ersetzt werden muss. Folgende Versickerungsmethoden können daher zum Einsatz kommen:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung
- Mulden-Rigolen-Versickerung
- Rigolen- u. Rohrversickerung

d) Niederschlagswasserentsorgung der öffentlichen Flächen

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebiets R2 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk KM 1,070 (linkes Ufer) eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet R2 wurde am 30.04.2003 bei der Bezirksregierung beantragt. Die Einleitungserlaubnis steht noch aus.

8 Natur und Landschaft, Umweltschutz

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Grundfläche des Plangebiets liegt unter dem Wert von 20.000 m² und erfüllt damit die Voraussetzung für den Verzicht auf eine Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Jedoch werden gesondert artenschutzrechtlichen Belange geprüft (siehe Kapitel 9).

9 Artenschutz

Aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung. Es werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders streng geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Der Umfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten Arten, für die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind.

Die ASP erfolgt in drei Stufen. Bei der Vorprüfung (Stufe I) wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens untersucht, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die betroffenen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) bezüglich der Verbotstatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlungen des MBV und des MKULNV 12/2010).

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen wurden die planungsrelevanten Arten im Quadranten 2 im Messtischblatt 4202 für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort 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*

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

Im Bereich der o. g. Strukturen des Messtischblatts sind folgende Vogelarten planungsrelevant:

- Baumfalke *Falco subbuteo*
- Baumpieper *Anthus trivialis*
- 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*
- Waldohreule *Asio otus*
- Wespenbussard *Pernis apivorus*

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

Zusammenfassend sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes und der Ausprägung des Geltungsbereichs als Brachfläche und asphaltierte Stellplatzfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10 Altlasten und Altablagerung

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Maschinenfabrik. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen dieser Nutzung wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im Altlastenkataster des Kreises Kleve ist die Verdachtsfläche als ehem. Werkzeugfabrik Roterberg (Landesregistriernummer 101331) aufgeführt.

Zur Klärung der Altlastensituation wurde bereits für den Bebauungsplan Nr. 1-234-0 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten gilt auch weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 1-234-1 und ist daher Bestandteil der Begründung. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
Zu beachten ist, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1-234-1 kleiner ist, als die untersuchte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-234-0.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung des Büros Geokom, Dinslaken, vom 30.09.2010 zu folgendem Ergebnis:

a) Bodenschutzrechtliche Beurteilung der Feststoffanalysen

In den entnommenen Feststoffproben konnten keine relevanten Schadstoffaufkonzentrierungen nachgewiesen werden konnten. Ein Risikopotenzial für die Wirkungspfade Boden > Mensch oder Boden > Grundwasser gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist daher nicht erkennbar.
Im Rahmen der Beurteilung des Wirkungspfades Boden > Grundwasser wurde festgestellt, dass eine Probe in Nutzungsgebiet 2 die Grenzwerte für Blei, Kupfer und Quecksilber geringfügig überschreiten. Lt. Aussage des Gutachters sind die Schad stoffaufkonzentrierungen oberhalb der Grenzwerte jedoch zu vernachlässigen.

Im Rahmen der Beurteilung des Direktkontaktes Boden > Mensch ergeben sich selbst bei Zugrundelegung der strengen BBodSchV-Beurteilungswerte des Nutzungsszenarios „Kinderspielflächen" keine Auffälligkeiten.

b) Beurteilung der Bodenluftanalysen

Im Rahmen der Analysereihen für aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) und auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) konnten keine positiven Befunde aufgezeichnet werden

c) Abfallrechtliche Beurteilung

In den untersuchten Einzel- und Mischproben traten keine relevant erhöhten Werte auf. Die Messergebnisse deuten auf den LAGA-Zuordnungswert für Böden Z1.1 hin. Der Z1-Wert stellt die Obergrenze für einen eingeschränkten offenen Einbau dar.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet sind.

Der Gutachter weist darauf hin, dass in dem Erschließungsbereich eine 1,0 – 1,2 m mächtige Auffüllung verbreitet ist, die von einer geogenen Grundmatrix aus (schwach) kiesigen, (schwach) schluffigen Sanden geprägt wird. Bei der Auffüllung handelt es sich also nicht um Oberboden, sondern um Bodenmaterial mit anthropo-genen Fremdstoffanteilen. Diesbezüglich empfiehlt der Gutachter, dieses Material im oberflächennahen Gartenbereich (Kinderspiel-, Grün- und Gartenflächen) nicht ohne weitere Prüfung bzw. Vorbehandlung zu verwenden. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird daher auf diesen Sachverhalt hingewiesen.
Eine Möglichkeit zur Vermeidung stellt – neben der detaillierten Überprüfung - der Einbau von zusätzlichem Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,3 - 0,5 Metern im Bereich der Aufschüttung dar. So könnte eine einwandfreie Bodenqualität gewähr-leistet werden.
Um darüber hinaus einer ausreichenden Berücksichtigung der Altlastensituation Rechnung zu tragen, wird in der Planzeichnung auf Anregung des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass

a) sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Nutzungsgebiete 2, 3 und 4, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll, vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen sind und
b) wenn im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt werden, die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve umgehend zu informieren ist.

11 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sollten jedoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, ist gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) zu verfahren.

12 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger auf weitere Belange hingewiesen oder werden weitere Gutachten für notwendig erachtet, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.

Aufgestellt:

Kleve, den 25.02.2015

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

(Futorjan)