

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1-269-0 östlich der Nassauerallee im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1. Planerische Ausgangslage

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar.



Abb. 1 Darstellung des Flächennutzungsplans im künftigen Geltungsbereich

Für den künftigen Geltungsbereich wurde vom Rat der Stadt Kleve bereits am 17.05.2006 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Grundlage für die damalige Aufstellung war die Zielsetzung, im Bereich zwischen der ehemaligen Landeszentralbank (Flurstück 574 in der Flur 30 der Gemarkung Kleve) und den nördlich gelegenen Flurstücken 445 und 446 der Flur 29 in der Gemarkung Kleve eine Gemeinbedarfseinrichtung zu entwickeln.

Um dies zu realisieren, sah der bisherige Entwurf des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 422 und 423 (teilw.) der Flur 30 in der Gemarkung Kleve eine Gemeinbedarfsfläche vor, die durch den östlich angrenzenden Kermisdahlhang begrenzt wurde. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in dem Entwurf mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen dargestellt. Die nördlich und südlich anschließenden Bereiche sollten zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung als besondere Wohngebiete festgesetzt werden.

Die Errichtung der o. g. Gemeinbedarfseinrichtung ist bis heute nicht weiterverfolgt worden.



Abb. 2 Bisherige Konzeption für den Bebauungsplan 1-269-0 – hier ohne Maßstab

Die Nassauerallee stellt sich heute als hochwertiger Standort von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie von freien Berufen wie Ärzten, Rechtsanwälten, Architekten oder auch Steuerberatern dar.

2. Lage im Stadtgebiet

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-269-0 liegt ca. 1km südlich der Klever Innenstadt direkt östlich der Nassauerallee und westlich des Kermisdahlhangs.

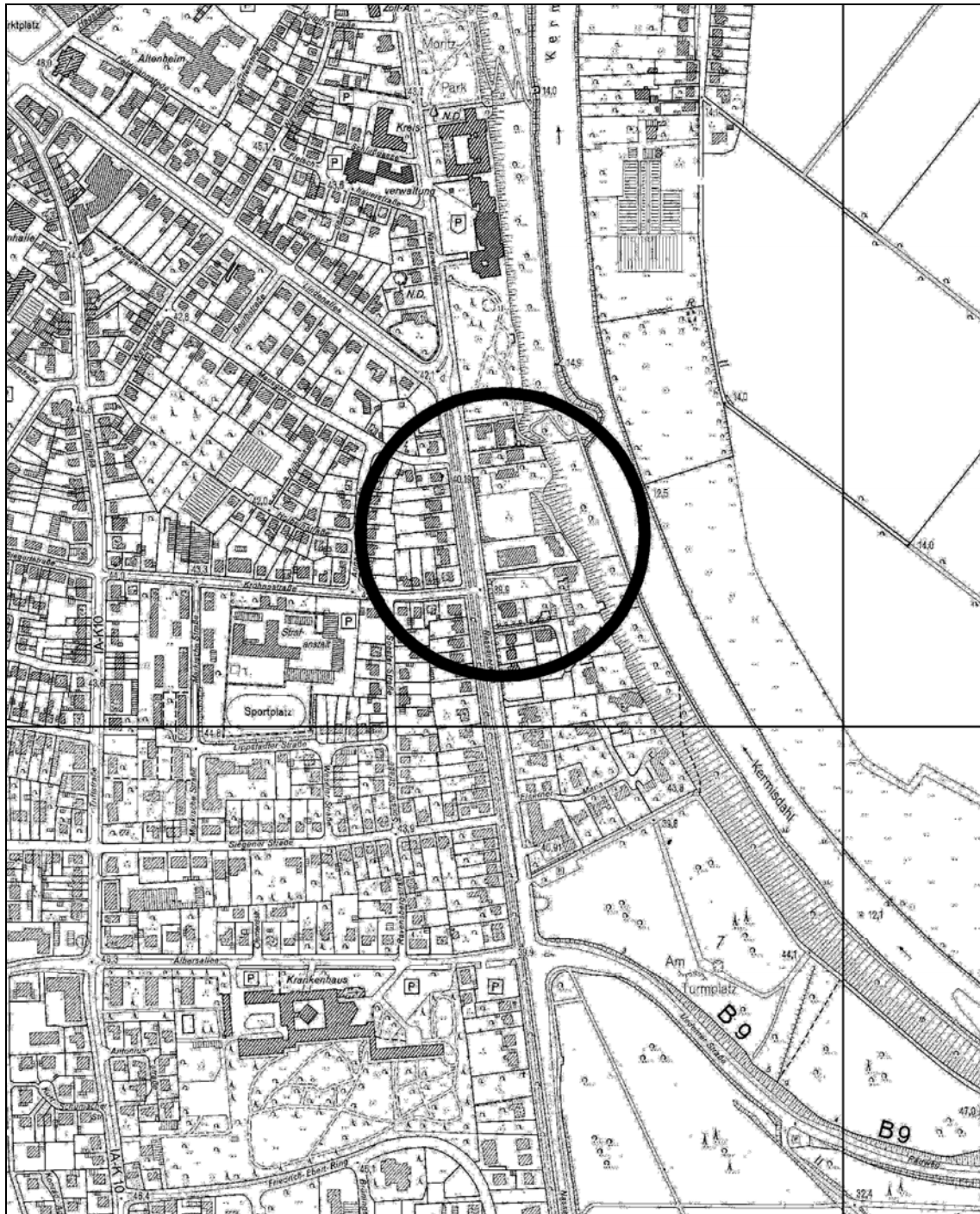


Abb. 3 Lage im Stadtgebiet

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet selber erstreckt sich auf den Flurstücken 229 (teilw.), 230, 231, 232, 445 sowie 446 (teilweise) der Flur 29 in der Gemarkung Kleve, den Flurstücken 422 und 423 (teilweise) sowie 574, 575, 576 und 577 der Flur 30 in der Gemarkung Kleve.

Der Bereich wird begrenzt durch die Nassauerallee im Westen, den Kermisdahlhang im Osten, die südliche Grenze der Flurstücke 574 und 577 der Flur 30 in der

Gemarkung Kleve im Süden sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 229 der Flur 29 in der Gemarkung Kleve im Norden.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Hintergrund des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 17.05.2006 war ein Vorhaben zur Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung auf den mittleren Grundstücken des Bebauungsplanes, den Flurstücken 422 und 423 (teilw.) der Flur 30 in der Gemarkung Kleve.

Diese ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird aus den unter Punkt 1 bereits erläuterten Gründen nicht weiterverfolgt. Jedoch bestehen weiterhin städtebauliche Interessen an der Entwicklung des Bereichs.

In Folge dessen wurde vom Rat der Stadt am 24.02.2010 beschlossen, a) den Ratsbeschluss vom 17.05.2006 über die Einleitung des Verfahrens zur 109. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Nassauerallee aufzuheben und b) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-269-0 mit neuen planungsrechtlichen Inhalten für den Bereich Nassauerallee einzuleiten.

Das vom Rat der Stadt Kleve beschlossene Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve hat als ein Handlungsfeld für die künftige städtebauliche Entwicklung die „Entwicklung von innen nach außen“ empfohlen.¹ Das Handlungsfeld dient damit dem Schutz der hochwertigen Freiräume und Kulturlandschaften vor einer weiteren Inanspruchnahme, der Stärkung der Klever Innenstadt und einer nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne einer effizienten Auslastung.

Im Hinblick auf diese Empfehlung werden die in dem ursprünglichen Entwurf als Gemeinbedarfsflächen vorgesehenen Grundstücke städtebaulich, neben den im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes untersuchten Potenzialflächen, als geeignet für die Innenentwicklung angesehen.

Die Zielsetzung des Plans ist es daher, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer privaten Entwicklung zuzuführen, die sich an den umgebenden Nutzungen entlang der Nassauerallee orientiert. Die Nassauerallee wird durch hochwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Aus dieser Nutzungsmischung ergibt sich eine besondere Eigenart des Wohngebietes. Städtebauliches Ziel ist es, den Wohnstandort langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln.

Bedeutende städtebauliche Inhalte sind, neben der Steuerung der Nutzung über ein „besonderes Wohngebiet“ (WB), die Regelung der baulichen Höhe sowie die Einhaltung der vorhandenen Dichte des Baubestandes.

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines WB gesteuert. Besondere Wohngebiete sind dabei überwiegend bebaute Gebiete, die durch ihre Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungsbetrieben und kleinerer

¹ Vgl. Stadt Kleve, 2009: Stadtentwicklungskonzept Kleve, S. 24ff.

Gewerbetreibenden eine Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll (vgl. § 4a Abs. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I 2585 (Nr. 51))).

Der Begriff der überwiegenden Bebauung bezieht sich dabei auf den zur Ausweisung als WB-Gebiet anstehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Größe von 14.700 m² auf. Die davon bebauten Flurstücke haben eine anteilige Fläche von ca. 9.900 m², die unbebauten Flächen im mittleren Bereich des Bebauungsplanes (Flurstück 423 der Flur 30 in der Gemarkung Kleve, teilweise sowie Teile des Flurstücks 422 der Flur 30 in der Gemarkung Kleve) weist eine Größe von etwa 4.800 m² auf, so dass eine Bebauung zu mehr als Zweidritteln gegeben ist. Folglich kann von einer überwiegenden Bebauung ausgegangen werden.

Die im WB allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Dies dient dazu, den künftigen Geltungsbereich mit den umgebenden Nutzungen weiterzuentwickeln und den hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsstandort entlang der Nassauerallee, die Wohnruhe und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu wahren. Dadurch sind sowohl nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, als auch störende Betriebe ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des WB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.² Da die Baugebietskategorien maßgeblich durch die allgemein zulässigen Nutzungen bestimmt werden, ist für den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen keine besondere städtebauliche Begründung erforderlich. Hintergrund dieser geplanten Festsetzung ist das Ziel, die hier zur Verfügung stehenden Flächen den allgemein zulässigen Nutzungen vorzuhalten und die Belästigungen der Wohnnutzung, etwa durch Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Geruchsbelastungen etc., zu unterbinden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Nutzungsgebiet 3 mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt werden, was der lockeren Bebauung und damit dem städtebaulichen Charakter der Bebauung entlang der Nassauerallee Rechnung trägt. Die Nutzungsgebiete 1 und 2 sind bereits weitgehend bebaut. Um eine angemessene Weiterentwicklung der Bestandsbebauung zu gewährleisten, wird hier eine GRZ von 0,4 ausgewiesen.

Zur Sicherung der gegebenen Einwohnerdichte wird in dem Nutzungsgebiet 4 die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei pro Gebäude begrenzt. Begründet in der vorhandenen und geplanten Wohnform „Hausgruppen“ ist im Nutzungsgebiet 2 nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

Im Sinne eines gewünschten städtebaulichen Verdichtungsprozesses und begründet in der vorhandenen Mehrfamilienhausstruktur an der Nassauerallee und in der Innenstadt Nähe des geplanten Vorhabens sind im Nutzungsgebiet 1 und 3 sechs Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

In den textlichen Festsetzungen wird ferner festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die überbaubaren Flächen durch einen rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50m hohen Wintergarten um bis zu 30m² überschritten werden dürfen. Es hat sich gezeigt, dass der Wunsch von Hauseigentümern nach einem Wintergarten in den letzten Jahren enorm gewachsen ist. Die Stadt reagiert insofern, als dass sie eine Sonderregelung zum Zwecke der Errichtung solcher Wintergärten in den Bebauungsplan aufnimmt, ohne dafür die überbaubaren Flächen insgesamt zu vergrößern. So ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit und das Straßenbild insgesamt erhalten werden können, gleichzeitig aber dem Anspruch der Bauherren an ein zeitgemäßes Wohnen entsprochen werden kann.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll in den Nutzungsgebieten 1, 2 und 4 künftig auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Mit dieser Festsetzung wird der Maßstab der umgebenden Bebauung aufgegriffen. Im Nutzungsgebiet 3 werden zur Steuerung der Höhen Gebäudehöhen in Form von maximalen NN-Höhen als Höchstmaße nach § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Gebäudehöhe wird sicher gestellt, dass sich die Gebäude in die unmittelbare Umgebung einfügen. Die im Bebauungsplan dargestellten NN-Höhen sind hierbei die maximale Höhe der Gebäude einschließlich Dachaufbau. Dadurch wird bei den drei geplanten Gebäuden eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über Geländeoberkante erreicht.

Der Vorschlag für die Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen orientiert sich an der Bestandsbebauung und entwickelt die Bebauungstiefe des unbebauten Grundstückes angemessen. Insgesamt werden auf dem Grundstück L-förmig drei überbaubare Flächen in der Größe von 16m mal 16m festgesetzt - zwei überbaubare Flächen entlang der Nassauerallee und eine überbaubare Fläche in der Grundstückstiefe zum Kermisdahlhang. Durch eine solche Entwicklung von Innenbereichsflächen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Diese Festsetzung wird der Handlungsempfehlung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Kleve gerecht, die eine vorrangige Entwicklung von Innenbereichsflächen fordert.

Die für die Schaffung der Stellplätze des ruhenden Verkehrs notwendige Fläche der eingeschossigen Tiefgarage und die Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage wird für das unbebaute Grundstück (Nutzungsgebiet 3) im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bereich der bebauten Grundstücke die Ein- und Ausfahrten von der Nassauerallee aus im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Sicherung eines niedrigen Versiegelungsgrades pro Grundstück sind Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO von über 15m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In den Nutzungsgebieten 2 und 4 sind je Grundstück Garagenbaukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 35m² zulässig.

Die Freiflächen der Grundstücke sollen entsprechend der hochwertigen Umgebung einer gärtnerischen Gestaltung vorbehalten bleiben.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der künftige Geltungsbereich liegt im bebauten Umfeld und wird durch die Nassauerallee erschlossen.

Das Gebäude Nassauerallee 45a wird darüber hinaus über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die in zweiter Reihe liegenden Bestandsgebäude weisen eine vorhandene Erschließung auf, die zudem über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird. Diese Rechte werden zu Gunsten der Nassauerallee 47a, sowie zu Gunsten der Nassauerallee 59, 59a und 59b im Bebauungsplan festgesetzt.

Sowohl die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr als auch die Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind somit vorhanden.

6. Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-269-0 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da es sich im vorliegenden Fall um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen handelt. Dieses Vorgehen entspricht daher 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.

Die festgesetzte Grundfläche liegt dabei unterhalb von 20.000 m². Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft entsprechend des § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und gegen- sowie untereinander gerecht abzuwägen.

6.1 Landschaftsschutzgebiet "Sternbusch" und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Sternbusch" (Nr. 3.2.3) im Bereich des Kermisdahlhanges an. Das LSG wurde mit Beschluss des Landschaftsplans des Kreises Kleve Gocher Heide Nr. 7 im Juli 2010 nach § 21 LG NRW festgesetzt. Mit der Festsetzung verbinden sich künftig die Verbote nach § 34 Abs. 2 LG NRW. So ist zum Beispiel eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen vom Grundsatz her ausgeschlossen. Über diese allgemeinen Verbote hinaus ist für das LSG ein Nutzungs- und Erschließungsverbot

für die Erholung über den bisherigen Umfang hinaus vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird der Schutz des Kermisdahlhanges und seiner Struktur sichergestellt. Das LSG ist in diesem Bereich außerdem als Biotopverbundfläche der Stufe II (besonderer Bedeutung) ausgewiesen.

Negative Einflüsse und Auswirkungen auf das LSG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, sodass die Belange des LSG nicht berührt sind. Eine weitere Erschließung des LSG über das geplante Wohngebiet ist nicht vorgesehen.

Das östlich anschließende Landschaftsschutzgebiet ist i.S.d. § 2 Abs. 1 BWaldG als Wald zu qualifizieren. Vor diesem Hintergrund gelten für die Flächen die Regelungen des Bundeswaldgesetzes sowie des Landesforstgesetzes NRW. Gem. § 47 LFoG sind in einem Abstand von 100 m das Anzünden und Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig.

Für den mittleren Teil des Geltungsbereichs setzt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel: Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Überführung in die im FNP dargestellte bauliche Nutzung fest. Damit verbunden sind die Berücksichtigung wesentlicher Landschaftselemente im Bebauungsplan sowie die landschaftsgerechte Eingrünung des Bauvorhabens unter Verwendung der potenziellen natürlichen Vegetation. Im Bebauungsplan werden sowohl der Gehölz-/Waldbestand im Übergang zum Kermisdahlhang als auch einzelne markante Bäume als Erhalt festgesetzt.

6.2 Abiotische Schutzgüter

Die Bodenstrukturen des Geltungsbereichs sind anthropogen verändert. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs, auf den Flurstücken 422, 423 und 390 war früher ein Gartenbaubetrieb ansässig. Für diesen Bereich wird bis zur Offenlage eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (vgl. Kap. 8). Der nördliche und südliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits bebaut, die nicht überbauten Grundstücksflächen werden als Garten genutzt.

Der Bebauungsplan sieht für die nördlichen Nutzungsgebiete eine GRZ von 0,3, für die beiden südlichen eine GRZ von 0,4 vor. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Im Nutzungsgebiet 3 wird eine Tiefgarage erstellt. Damit werden die Bodenstrukturen beeinträchtigt. Aufgrund der Überdeckung der Tiefgarage und der Anlage von privater Grünfläche werden die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter v.a. im Vergleich zu einer alternativ notwendigen Versiegelung oberirdischer Stellplätze als unerheblich eingestuft.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Damit werden Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt reduziert.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. ehem. Nutzungen, der genannten GRZ sowie der grünordnerischen Festsetzungen werden die Eingriffe in den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt insgesamt als unerheblich eingestuft.

6.3 Biotope und Pflanzen

Durch die Bebauung werden intensiv genutzte Grünflächen mit Rasen, Gehölzen und einzelnen (Obst-)Bäumen überformt. Zur Eingriffsminimierung werden die Gehölz-/Waldbestände im Übergang zum Kermisdahlhang sowie drei markante Laubbäume als Erhalt festgesetzt, darunter der nach Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützten Ahorn (Kle_226, Nassauerallee 45, Flurstück 232 der Flur 29 in der Gemarkung Kleve). Der Großbaum vor dem Gebäude Hausnummer 49 wird aufgrund des geringen Gebäudeabstandes trotz seines erhaltenswerten Erscheinungsbildes nicht festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen begrünt und bepflanzt, sodass insgesamt die Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop und Pflanzen als unerheblich bewertet werden.

6.4 Fauna, Artenschutz

Aussagen zu Fauna und Artenschutz werden bis zur Offenlage ergänzt.

6.5 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich grenzt an den Kermisdahlhang. Dieser Hangrücken des Stauchwalls oberhalb des Gewässers Kermisdahl steht in kontrastreicher Beziehung zu der Auenlandschaft der Galleien als Teil der historischen Gartenanlagen von Kleve, die von Prinz Moritz von Nassau im 17. Jahrhundert angelegt wurden. Prinz Moritz von Nassau machte dieses Spannungsfeld zwischen Stauchwall mit Schwanenburg und Stiftskirche einerseits und der Auenlandschaft der Galleien andererseits durch die behutsame Anlage von Wegen und Aussichtspunkten erlebbar. Das Planungsgebiet am oberen Rand des Hanges liegt im Bereich des "Erlebnisraumes Stauchwallkante" und ist dadurch empfindlich gegenüber Störungen. Vor diesem Hintergrund ist die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung zu prüfen.

Die potenzielle Beeinträchtigung eines Gebietes im Rahmen des Landschaftsbildes ist abhängig von der Wahrnehmbarkeit des Eingriffsobjektes. Diese wird bedingt durch seine Höhe sowie den Standort und die Entfernung des Betrachters.

Der Höhenunterschied zwischen Galleien und Oberkante Kermisdahlhang beträgt ca. 26 m. Damit sind Sichtbeziehungen erst aus einiger Entfernung zum Hang möglich.

Die starke Bewaldung des Kermisdahlhangs schirmt heute bereits vorhandene Bebauung im belaubten Zustand ab. Im Winterhalbjahr ist die Abschirmung aufgrund

des unbelaubten Zustandes geringer, sodass die Gebäude teilweise durch den kahlen Waldbestand sichtbar sind.

Das Gelände für die geplante Bebauung liegt bei ca. 38,00 mNN und damit ca. 2,6 m unterhalb der Böschungsoberkante (ca. 40,63 mNN) zum Kermisdahlhang. Die Bewaldung erhöht den Abschirmungseffekt um weitere 10 bis 20 m. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Firsthöhe von 48,00 mNN fest. Damit schirmt die Bewaldung im Sommer die Gebäude ab, im unbelaubten Winterzustand wird der obere Teil der Gebäude teilweise sichtbar sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist insgesamt jedoch nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes von der Nassauer Allee aus, ist aufgrund der Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung im Bezug auf die vorhandene Nachbarbebauung nicht zu erwarten.

7. Immissionsschutz

Die Nassauerallee stellt eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Kleve mit einer entsprechenden Verkehrsbelastung dar.

Im Jahr 2004 wurde aus Anlass der Nordtangente (B9n) sowohl eine Verkehrserhebung als auch eine Verkehrsprognose für das Jahr 2020 erstellt.³ Zum damaligen Zeitpunkt bestand auf der Nassauerallee in dem hier relevanten Teilbereich eine Belastung von 18.456 Kfz/24h inkl. LKW-Anteilen. Nach der Realisierung der Nordtangente wurde für das Jahr 2020 eine Verkehrsbelastung von 20.056 Kfz/24h inkl. LKW-Anteilen prognostiziert.⁴ Im Zusammenhang mit den durch das Gutachten erstellten Prognosen ist eine Vorbelastung des künftigen Geltungsbereiches durch Verkehrslärm nicht auszuschließen.

Das Nutzungskonzept sieht entlang der Nassauerallee die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes (WB) vor, um die aktuell vorzufindende Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetrieben sowie freien Berufen auch künftig sicherzustellen.

Maßgeblich für die Beurteilung von Lärmimmissionen im Städtebau ist die DIN 18005 Teil 1 – Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau). Die DIN 18005 gibt dabei Orientierungswerte und keine verbindlichen Richtwerte der Störanfälligkeit der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Die Orientierungswerte unterliegen daher, allerdings in einem begrenzten Umfang, der Abwägung, insbesondere in Fällen der Überplanung von, wie hier teilweise anzutreffen, Bestandsgebieten.

Wo die Grenze für eine noch zumutbare Lärmbelastung liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen

³ Vgl. Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, 2004: Verkehrswirtschaftliche Untersuchung zur B 9n/ B 220n im Raum Kleve

⁴ Vgl. Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, 2004: Verkehrswirtschaftliche Untersuchung zur B 9n/ B 220n im Raum Kleve, hier Seite 6f. sowie Anlage 7, 8 und 9

dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Der Schallschutz ist als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen, beim Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten (z.B. Gesichtspunkt der Erhaltung vorhandener Ortsteile, Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes) – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

In Bezug auf die hier vorhandene Situation ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht zwischen zwei unterschiedlichen Situationen innerhalb des Geltungsbereiches zu unterscheiden: der Bestandsbebauung und der möglichen Neubebauung. *„Bei allen Neuplanungen einschließlich der `heranrückenden Bebauung` sowie bei Überplanungen von Gebieten ohne wesentliche Vorbelastungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.“*⁵

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist bis zur Offenlage ein Fachgutachten zu erstellen, das die genaue aktuelle Belastung ermittelt und ggf. erforderliche Handlungsschritte aufzeigt.

8. Altlasten

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Altlastenverdachtskataster des Kreises Kleve nicht erfasst. Lediglich die nord-östlich des Geltungsbereichs verortete Verdachtsfläche `Verfüllung Nassauerallee/ Kermisdahl` mit der Landesregisternummer 100963 ist als Verdachtsfläche erfasst. Das Plangebiet selber wird von dieser Darstellung nicht tangiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches, auf den Flurstücke 422 und 423 (teilw.) der Flur 30 in der Gemarkung Kleve wurde früher eine Gärtnerei betrieben. Um durch diese Nutzung ggf. erfolgte Bodenverunreinigungen auszuschließen, wird bis zur Offenlage eine entsprechende Altlastenuntersuchung durchgeführt, die entweder eine Gefährdung für die Schutzgüter ausschließen kann, oder entsprechende Sanierungsmaßnahmen für eine verträgliche Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes vorgibt.

⁵ Vgl. Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – Einführung der DIN 18005 – Teil 1 - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3. August 1988 (BayAllMBI. 1988 S. 670)

9. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Kleve, der im 2. Weltkrieg bombardiert worden ist. Vor diesem Hintergrund ist von einer Belastung durch Kampfmittel auszugehen.

Ein konkreter Hinweis wird ggf. durch die Bezirksregierung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgen, der im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist.

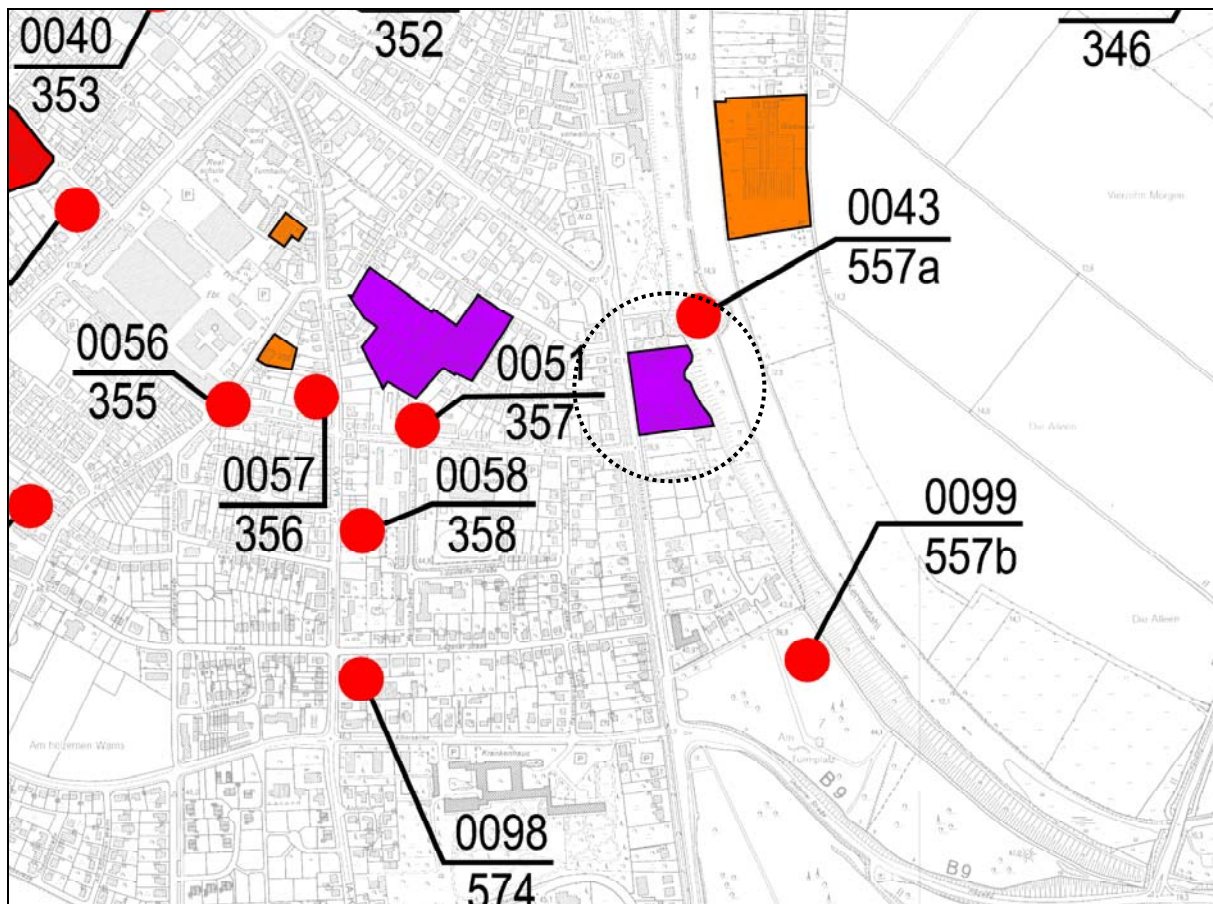


Abb. 4 Altlastenverdachtsfläche der Stadt Kleve (lila) im Bereich des Plangebietes; lila = ehemalige Gärtnereistandorte, gestrichelter Kreis = Lage des Plangebietes

10. Denkmalpflege

Der Bebauungsplan liegt in dem Bereich „Alter Tiergarten“, für den das Rheinische Amt für Denkmalpflege mit Verfügung vom 16.05.2008 eine Eintragung gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz NW (vorläufige Unterschutzstellung) beantragt hat.

Zur Information wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Das Plangebiet liegt in dem Bereich „Alter Tiergarten“, für den das Rheinische Amt für Denkmalpflege mit Verfügung vom 16.05.2008 eine Eintragung gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz NW (vorläufige Unterschutzstellung) beantragt hat.“

11. 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 frühzeitigen und formellen 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 17.08.2010
Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt -

Im Auftrag

(van Koeverden)