

# B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-271-1 für den Bereich Bahnhofstraße/  
Bahnhofsvorplatz/ Lohengrinstraße in Kleve

## 1. Planungsanlass

Für das Eckgrundstück Bahnhofstraße/ Bahnhofsvorplatz beabsichtigt ein privater Investor und Grundeigentümer eine bauliche Aufwertung. Die aktuell auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sollen abgebrochen werden. Hier soll nach den Vorstellungen des Investors ein fünfgeschossiges Gebäude neu errichtet werden, was derzeit planungsrechtlich nicht möglich ist.

Die beabsichtigte Bebauung im o. g. Bereich ist städtebaulich verträglich. Zum einen ist die Entwicklung konform mit dem im Stadtentwicklungskonzept (STEK) formulierten Ziel der prioritären Innenentwicklung Kleves. Ferner liegt das Baugrundstück inmitten des Bahnhofsumfelds, welches im STEK als räumlicher Handlungsschwerpunkt dargestellt ist. Hier gilt es, den "Eingangsbereich" der Innenstadt zu definieren und eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung dieses Bereichs - wie ebenfalls im STEK dargelegt - zu forcieren. Über den Bahnhofsvorplatz und die Herzogstraße ist eine direkte Verbindung zur Innenstadt gegeben, die es zudem zu stärken gilt. Das Vorhaben des privaten Investors erfüllt all diese Voraussetzungen, so dass aus stadtfunktionaler Sicht das Vorhaben zu begrüßen ist. Stadträumlich ist eine fünfgeschossige Bebauung ebenfalls verträglich, ist doch im unmittelbaren Umfeld eine bis zu sechsgeschossige Bebauung bereits vorhanden. Für diese Bebauung liegt ebenfalls ein Bauantrag vor. Die Gebäude sollen saniert werden.

Insgesamt ergibt sich für den Bereich Bahnhofstraße/ Bahnhofsvorplatz/ Lohengrinstraße ein Handlungsbedarf zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 2. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Klever Unterstadt im Bereich des Klever Bahnhofs. Im Norden wird das Plangebiet durch den Bahnhofsvorplatz, im Osten durch die Lohengrinstraße und im Süden bzw. Westen durch die Bahnhofstraße begrenzt.

Die Innenstadt Kleves mit der zentralen Einkaufszone und den stadtbildprägenden Gebäuden der Schwanenburg und der Stiftskirche beginnt westlich des Plangebiets in ca. 100m Entfernung. Das Plangebiet ist über die unmittelbar nordwestlich des Plangebiets verlaufende Herzogstraße an die Innenstadt angebunden. Eine optimale fußläufige Erreichbarkeit ist somit gegeben.

Unmittelbar im Norden des Bebauungsplangebiets befindet sich der Bahnhof Kleve und der Busbahnhof auf dem Bahnhofsvorplatz. Somit ist eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Detail die Flurstücke 55, 58, 59, 61, 418, 426, 428, 567 bis 574 und 563 (tlw.) der Flur 44 in der Gemarkung Kle-

ve. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,0 ha. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

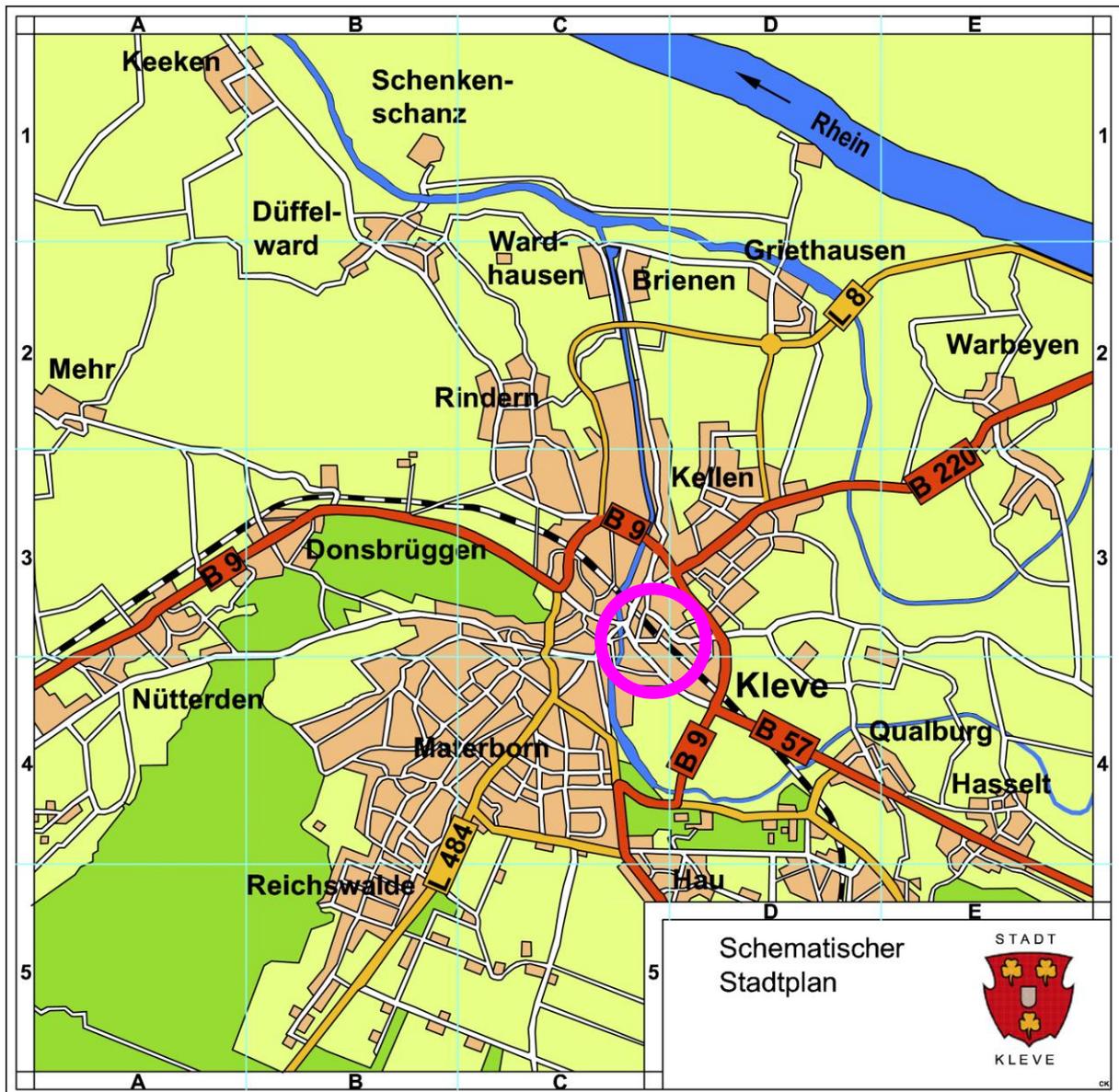


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

### 3. Planerische Ausgangssituation

#### a) *Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)*

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Diese Ausweisung erstreckt sich auch über die von hier aus auf die südwestlich gelegenen Stadtbereiche. Hier befindet sich die Innenstadt Kleves mit ihren öffentlichen Einrichtungen, wie z. B. Rathaus und Amtsgericht.

Nördlich und weiter östlich des Plangebiets sind „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen,“ (GIB) im Regionalplan dargestellt. Nach Norden bildet die Bahnlinie, welche als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ im GEP ausgewiesen ist, die räumliche Grenze zwischen ASB und GIB. Die Verkehrsweg Klever Ring (B 9) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ bzw. als „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße“ dargestellt und bildet im Norden wiederum die Grenze zu den Wohngebieten des Ortsteils Kellen, welches als ASB dargestellt ist.

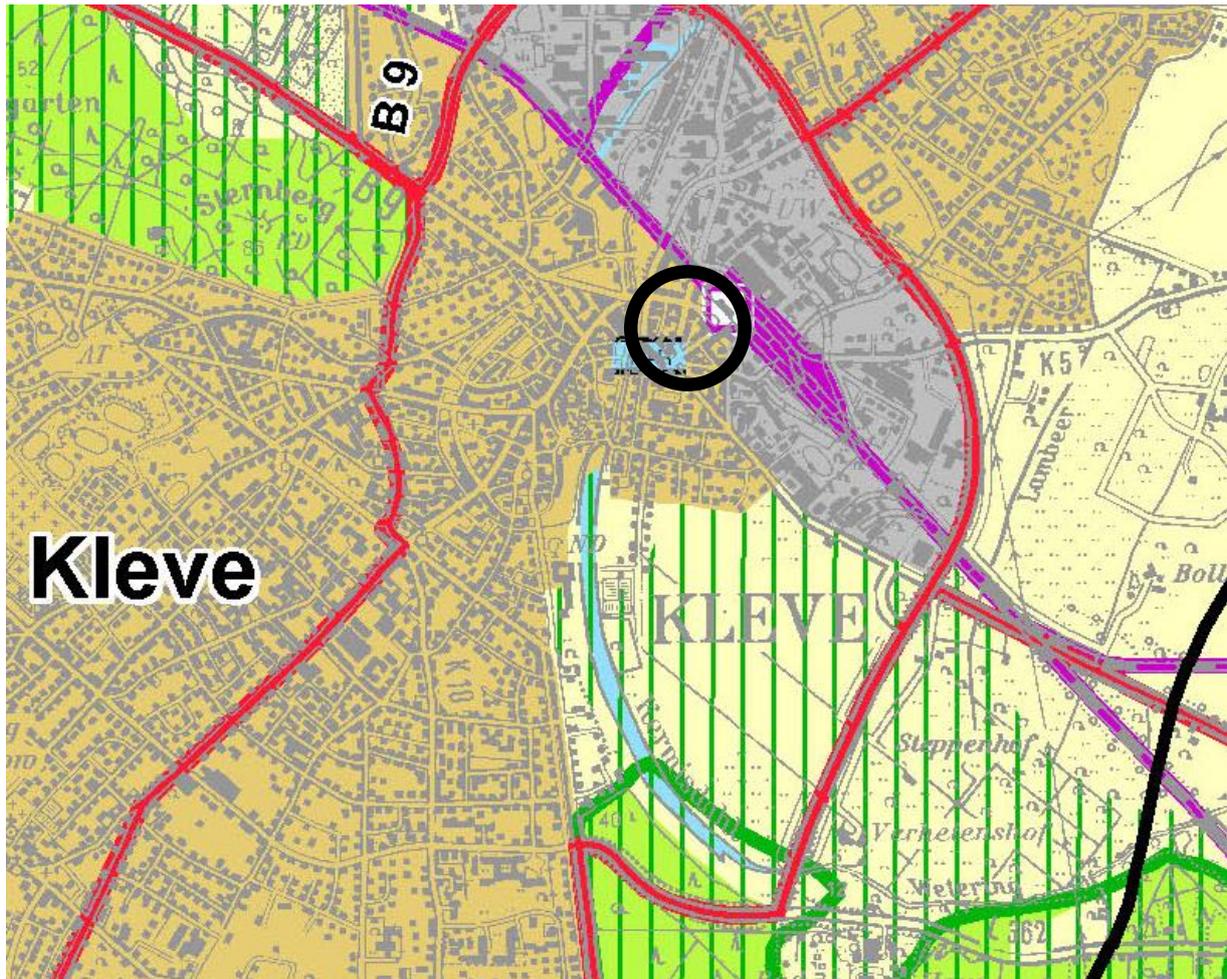


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

#### b) Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kleve

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das Plangebiet bereits als „Gemischte Baufläche“ aus. Auch die städtebauliche Umgebung ist überwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein innenstadtnahes Areal. Im Plangebiet, zum Bahnhofplatz orientiert, ist im FNP eine Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Diese Nutzung ist hier aktuell nicht mehr gegeben. Östlich des Plangebiets, an der Ostseite des Bahnhofsvorplatzes ist die Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Hier befindet sich die Hauptfiliale der Deutschen Post AG in Kleve.

Analog zu den Darstellungen des Regionalplans sind die Bahnfläche im Norden als „Fläche für Bahnanlagen“ und die weiter nördlich daran anschließenden Bereiche als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Im Süden des Bebauungsplangebiets befindet sich die Kalkarer Straße. Diese erschließt Kleve von Osten aus und ist eine Verlängerung der B 57, welche am Klever Ring (B 9) endet. Entsprechend ist diese im Flächennutzungsplan als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ im FNP ausgewiesen ist.

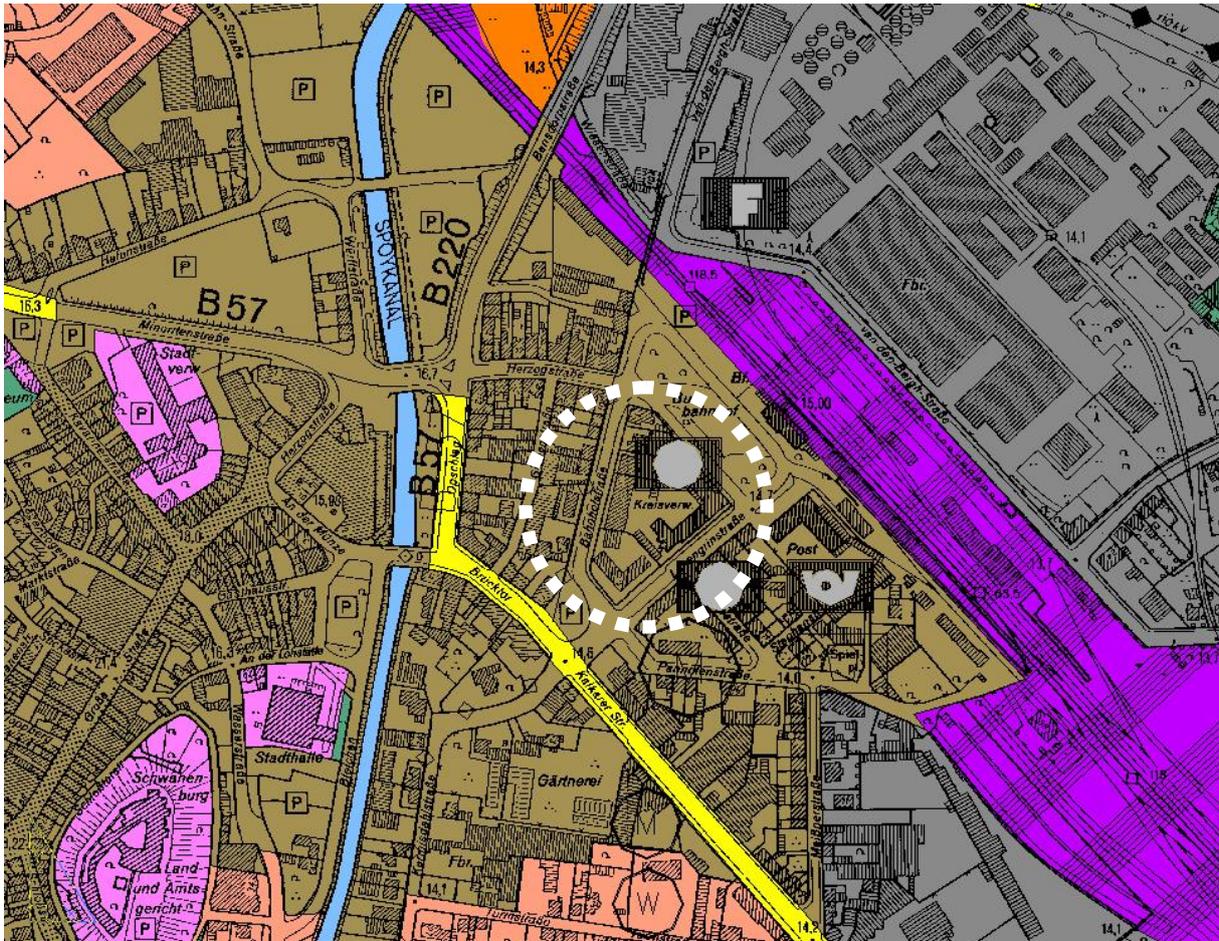


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

### c) Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept Kleve formuliert für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld konkrete Handlungsempfehlungen und Ziele.

- Für den Bereich des Bahnhofsumfeldes wird eine Aufwertung des gesamten Quartiers vorgeschlagen. Die freigewordenen Bahnflächen und die Nähe zur Innenstadt ermöglichen unterschiedliche Entwicklungs-

perspektiven, wobei insbesondere auf eine deutliche Verbindung des Gebiets mit der Innenstadt angestrebt werden sollte.

- Für die angrenzende Innenstadt wird u. a. die Entwicklung des Umfeldes „Minoritenplatz“ formuliert. Dem Minoritenplatz wird aufgrund seiner repräsentativen Lage direkt am Eingang der Innenstadt und im Zusammenspiel mit dem Rathaus eine Schlüsselrolle bei der Innenstadtentwicklung zugesprochen.

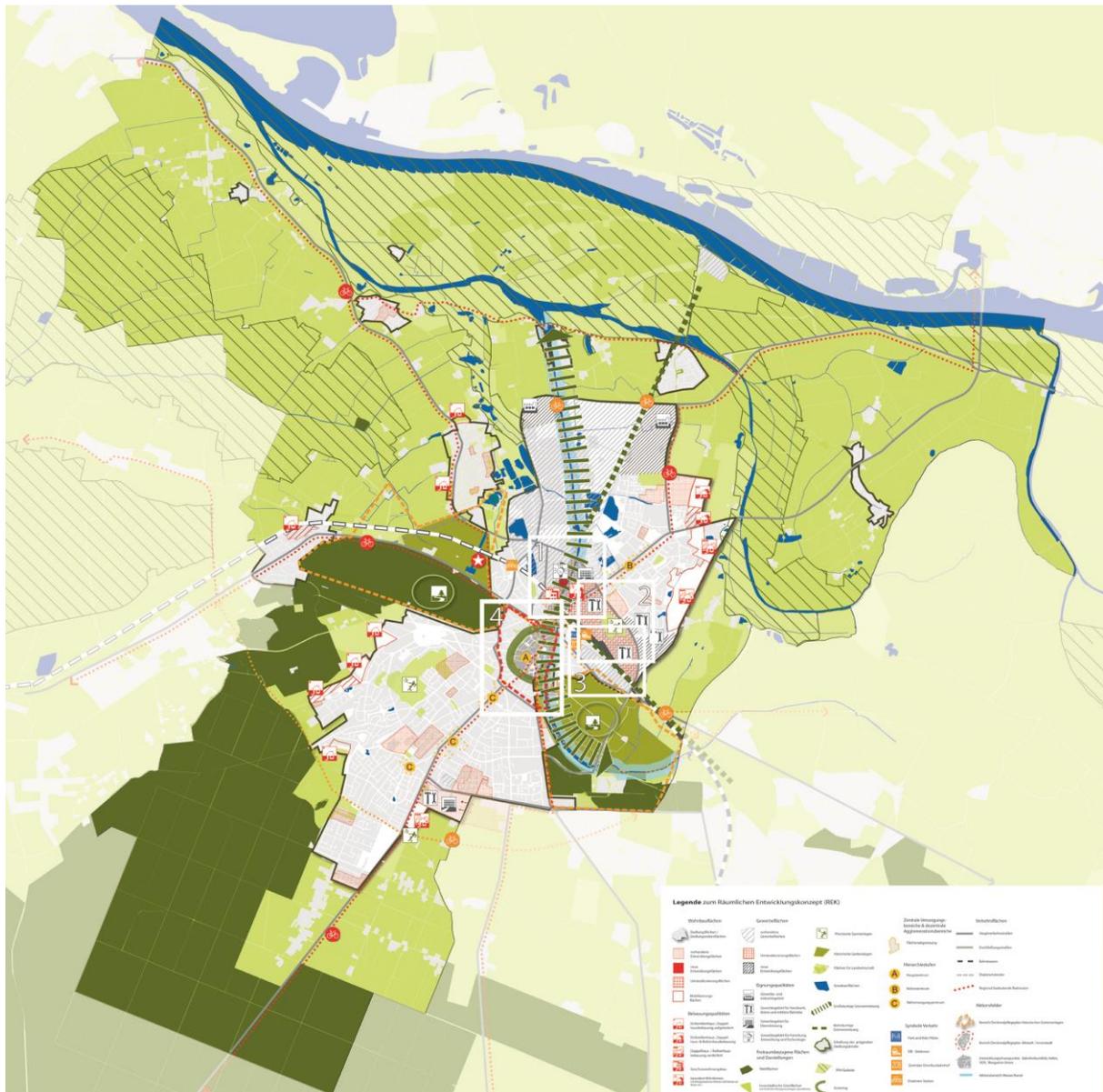


Abb. 4: *Stadtentwicklungskonzept Kleve (Planung: scheuevens + wachten, Dortmund), räumliches Entwicklungskonzept, Stand 20.05.2009*  
 Die 4 räumlichen Handlungsfelder (im Plan Nr. 1 bis 4) liegen allesamt in bzw. in unmittelbarer Nähe der Innenstadt

- Hafен/ XOX – Urbanes Stadtquartier/ Kreativviertel
- Margarine-Union – Gewerbequartier
- Bahnhof
- Innenstadt – Minoritenplatz/ Post

Die einzelnen Entwicklungsbereiche sind jedoch nicht unabhängig voneinander zu betrachten, da sie zum einen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen und zum anderen im näheren Umfeld insgesamt noch Umstrukturierungs-/ Entwicklungsbereich vorhanden sind, z. B. die Hochschule Rhein-Waal im Hafen. Diese Flächen haben ebenfalls ein hohes Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof. Die konkreten Ziele und Nutzungsvorgaben sind jedoch unterschiedlich. Während das „Gewerbequartier Margarine-Union“ – wie der Name schon sagt – sich vorrangig als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort eignet, könnten im Bereich des Bahnhofs ergänzend auch Wohnbauflächen angeboten werden. Dem Bahnhof kommt darüber hinaus noch eine besondere Funktion als Eingangsbereich der Stadt Kleve zu, was durch eine gezielte städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Umfeldes zu unterstützen ist.

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. 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.

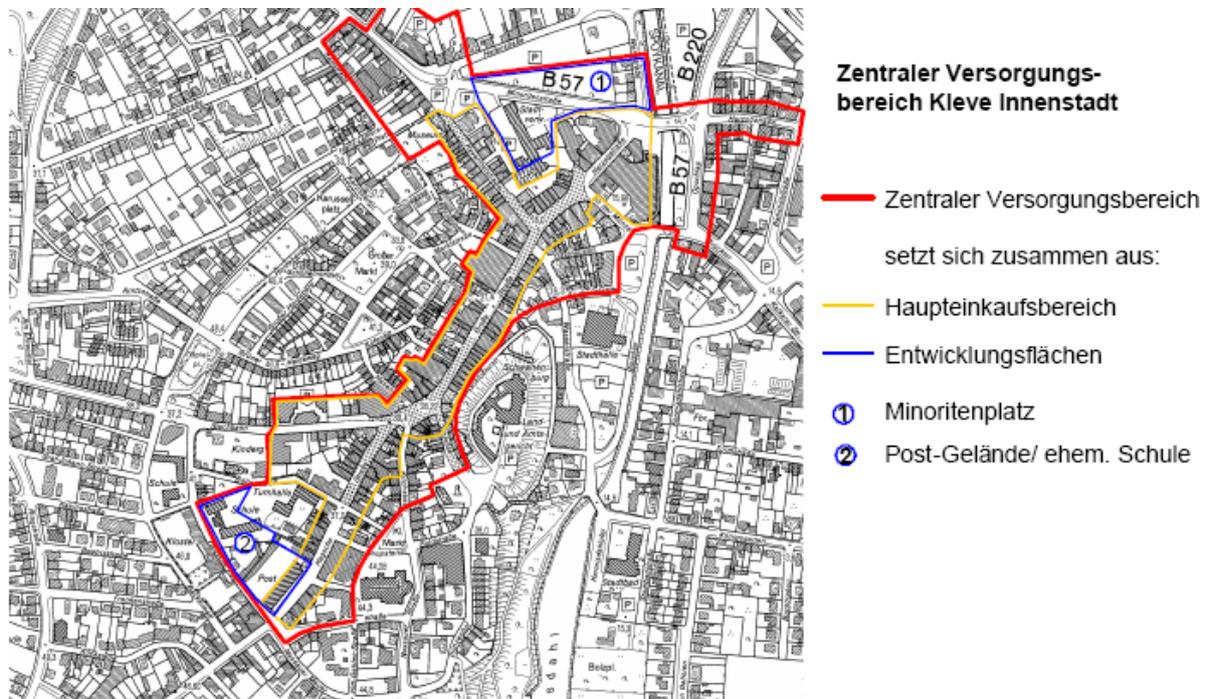


Abb. 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve – hier Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Kleve Innenstadt“

Westlich des Plangebiets grenzt der zentrale Versorgungsbereich der Klever Innenstadt an. Demnach sind in diesem Teil zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels zulässig, während diese im Plangebiet auszuschließen sind. Im Umkehrschluss sind nicht-zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versor-

gungsbereich unzulässig. Die Umsetzung dieser Konzeption muss im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen, also durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

#### d) *Bebauungspläne der Stadt Kleve*

Für den westlichen Bereich des Plangebiets regelt bislang der Bebauungsplan Nr. 1-212-0, welcher am 16.09.1994 Rechtskraft erlangt hat, die planungsrechtliche Situation. Die planungsrechtliche Beurteilung des restlichen Plangebiets erfolgte bislang gem. § 34 BauGB. Für die betroffenen Teilbereiche setzt der B-Plan Nr. 1-212-0 ein Kerngebiet (MK) in geschlossener, maximal viergeschossiger Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 1,0 – die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,2. Im Bereich des Eckgrundstücks Bahnhofstraße/ Bahnhofsvorplatz wäre somit die beabsichtigte und städtebaulich verträgliche Realisierung eines fünfgeschossigen Baukörpers nicht möglich.

Die städtebauliche Intention des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 wird seit geraumer Zeit nicht weiterverfolgt. So wurde (und wird) dieser Plan in mehreren Teilbereichen bereits durch neuere Bebauungspläne geändert, um die Stadtbereiche an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen und den Vorgaben des Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzepts anzupassen. So auch für das unmittelbar westlich des Plangebiets gelegene Quartier zwischen Opschlag, Bensdorfstraße, Bahnhofstraße und Brücktor. Hier gelten nun die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-257-0.

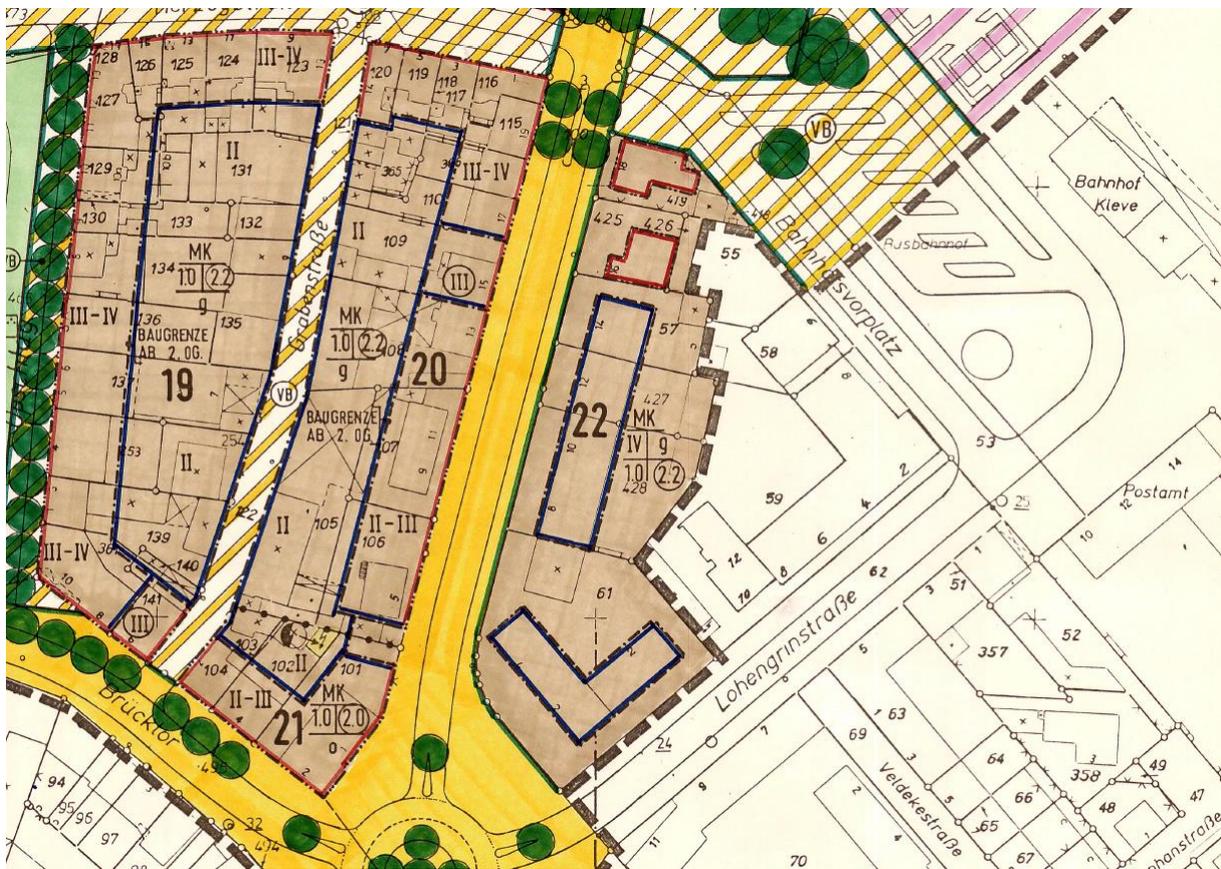


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-212-0 ohne Maßstab

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich für den Bereich des Bahnhofsumfelds und damit auch für das o. g. Eckgrundstück der Bebauungsplan Nr. 1-271-0 im Aufstellungsverfahren. Seinerzeit war beabsichtigt, eine möglichst offene Interessenabfrage zu ermöglichen und in einem ersten Verfahrensschritt der Bürgerbeteiligung zunächst nur die Abgrenzung des Geltungsbereichs ohne inhaltliche Festsetzungen darzustellen. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde noch nicht durchgeführt.

Für den Bereich Bahnhofstraße/ Bahnhofplatz/ Lohengrinstraße ist nun vorgesehen, ein separates Bebauungsplanverfahren mit der Nummer 1-271-1 mit bereits konkreten Inhalten einzuleiten. Da es sich um einen überwiegend bereits bebauten Bereich im Stadtgebiet handelt, orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in erster Linie am Bestand. Geringfügige Erweiterungen werden planungsrechtlich ermöglicht. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-271-0 soll zum nächsten Verfahrensschritt (Beschluss der öffentlichen Auslegung) entsprechend angepasst werden.

#### *e) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve*

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich“ vom 03.06.2004 geregelt. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

Insgesamt gelten in Kleve vier Satzungen, die räumlich gegliedert und aufeinander abgestimmt sind.

#### 4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet und seine Umgebung zu einem attraktiven Stadteingang umzugestalten und an die Innenstadt anzubinden. Die Vorgaben des Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzepts sowie des Flächennutzungsplans werden berücksichtigt.

Gleichzeitig soll die Funktion des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes als verbindendes Element der zu entwickelnden Innenstadtbereiche Unterstadt, Hafen/ Hochschule und Bahnhof gestärkt werden. Um dies zu erreichen, müssen durch entsprechende Festsetzungen die Voraussetzungen für einen Stadtbild prägenden Städtebau und die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus machen die Entwicklungen der letzten Jahre eine Anpassung erforderlich. Das bedeutet, es ist auch Zweck des Bebauungsplans, die zwischenzeitlich durchgeführten verkehrlichen und gestalterischen Maßnahmen sowie aktuelle Investitionsvorhaben zu integrieren.

#### *a) Art der baulichen Nutzung*

Entgegen der früheren Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1-212-0 wird für den westlichen Bereich des Plangebiets auf die ausschließliche Ausweisung eines Kernge-

biets (MK) verzichtet, da dies mit den Belangen des innerstädtischen Einzelhandels nicht vereinbar ist. So werden in den angrenzenden Bebauungsplänen, z. B. Nr. 1-257-0, nur die Teilbereiche, welche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Klever Innenstadt liegen, als Kerngebiet festgesetzt, die übrigen Bauflächen dagegen als Mischgebiet (MI), um die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels zu steuern. Für das den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-271-1 bedeutet dies, dass für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve und dient dem Schutz und Erhalt der Innenstadt und ihrer typischen Funktionen. Die Gebietsart Mischgebiet entspricht im Übrigen den derzeitigen tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet, bei welchem es sich um ein Quartier mit vielfältigen Funktionen handelt. Die Nutzungen reichen von Wohnen über kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomie bis hin zu Dienstleistungen.

Für das gesamte Mischgebiet werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen ist, Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Begründet in der relativen räumlichen Nähe des Plangebiets zur Innenstadt sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig, um hier der Etablierung eines konkurrierenden Standorts zu unterbinden. Dies dient der im Einzelhandels- sowie im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Stärkung der Innenstadt Kleves als zentraler Einkaufsplatz. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind darüber hinaus aber im Mischgebiet möglich. Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sog. Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Von der Gliederungsmöglichkeit der jeweiligen Baugebiete gem. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO wird zur weitergehenden Definition des angestrebten Gebietscharakters sowie zur Wahrung der städtebaulichen Interessen der Stadt Kleve wie folgt Gebrauch gemacht:

- Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 Bau NVO allgemein zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ wird im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe in ihrer heute üblichen Ausprägung passen wegen ihrer großflächigen und niedrigen Bauweisen nicht in die angestrebte, großteils bereits vorhandene Baustruktur in unmittelbarer Nähe der Innenstadt. Es gilt den urbanen Charakter des Gebiets zu befördern und den Nutzungen Vorrang einzuräumen, die die im Stadtentwicklungskonzept angestrebte funktionale und gestalterische Aufwertung unterstützen. Der Gebietscharakter eines Mischgebiets bleibt gewahrt.
- Im gesamten Mischgebiet ist die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ unzulässig, um den Übergang von Bahnhof zu Innenstadt nicht zusätzlich mit einer verkehrsintensiven Nutzung zu belegen. Entlang der im Süden befindlichen stark frequentierten Kalkarer Straße und entlang der im Norden des Plangebiets verlaufenden, ebenfalls stark frequentierten, Wiesenstraße sind Mischgebiete mit einem eher gewerblichen Schwerpunkt vorzufinden. Hier sind bereits Tankstellen ansässig. Auch ist in beiden Fällen eine entsprechende Vorprägung des Straßenzugs durch Auto-

häuser gegeben, so dass die Nutzung in Form einer Tankstelle hier am ehesten als verträglich eingestuft werden kann und entlang der Wiesenstraße auch im Bebauungsplan Nr. 1-276-1 planungsrechtlich ermöglicht wurde. Die Bereiche entlang der Kalkarer Straße sind gem. § 34 BauGB nutzbar, so dass auf Grund der Vorprägung diese Nutzung hier ebenfalls zulässig ist.

- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind im gesamten Mischgebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des städtebaulichen Konzeptes, die ausgewiesenen Mischgebiete zu urbanen Bereichen mit Wohnnutzung zu entwickeln und eine Mischung aus dienstleistungsorientierten Betrieben, gastronomischen Einrichtungen sowie Wohnnutzung anzubieten. Vor diesem Hintergrund ist es Zielsetzung, durch den Ausschluss der o. g. Vergnügungsstätten die Wohn- und Arbeitsruhe im Quartier zu wahren und so einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort in Innenstadtnähe zu gestalten und mittel- bis langfristig die Attraktivität dieser Bereiche für die hier vorgesehenen Nutzungen zu erhalten. Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten liegen ferner in der städtebaulich-funktionalen Bedeutung der angrenzenden Klever Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches der Klever Innenstadt sowie in der Schlüsselrolle des Bahnhofsumfeldes als Eingangstor zur Innenstadt und als Kernstück der urbanen Verbindungsachse zwischen beiden Bereichen begründet. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht, aufgrund der oftmals reißerischen Werbung und Außendarstellung sowie des damit verbundenen negativen Stadtbildes, die Gefahr der Senkung der Qualität des Angebotes (sog. „trading-down-Effekt“), die als besonderer städtebaulicher Grund höchststrichterlich anerkannt ist (vgl. BVerwG, B. v. 21.12.1992 – 4 B 182.92 und B. v. 15.12.1994 – 4 C 13.93). Eine solche Entwicklung würde die städtebauliche Bedeutung dieses innenstadtnahen Bereichs mit Städteingangsfunktion abwerten und die funktionale Ausrichtung gefährden.

#### *b) Maß der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet ist im Ansatz durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an diesen Strukturen. Zu weiteren Differenzierung des Plangebiets hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit, wird das Plangebiet in zwei Nutzungsgebiete (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>) unterteilt.

In Nutzungsgebiet 1 (MI<sub>1</sub>) im südwestlichen Teil des Plangebiets entlang der Bahnhofstraße wird entsprechend der baulichen Vorprägung eine drei- bis viergeschossige Bebauung als Mindest- bzw. Höchstmaß ermöglicht. Der bislang für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan gab nur eine maximale Viergeschossigkeit vor. Um jedoch ein Mindestmaß an Straßenraumbildung entlang der Bahnhofstraße zu gewährleisten, werden künftig mindestens drei Geschosse festgesetzt. Dies korrespondiert mit dem Bebauungsplan Nr. 1-257-0, welcher westlich der Bahnhofstraße die städtebauliche Entwicklung ordnet.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit in Nutzungsgebiet 2 (MI<sub>2</sub>) sind etwas differenzierter und orientieren sich überwiegend am Bestand. Hier ist zum einen ein Gebäu-

dekomplex vorhanden, dessen Geschossigkeit sich zwischen vier und sechs Etagen bewegt. Gleichzeitig wird das eingangs erläuterte Bauvorhaben für das Eckgrundstück Bahnhofstraße/ Bahnhofplatz planungsrechtlich ermöglicht. Hier werden fünf Geschosse festgesetzt, die die Verbindung von Bahnhof und Innenstadt baulich akzentuieren kann. Mindestens sind jedoch im gesamten Nutzungsgebiet 2 zur Gewährleistung eines adäquaten Raumbildes zum Bahnhofplatz und zur Lohengrinstraße drei Geschosse festgesetzt.

Die inneren Bereiche des Blocks können ebenfalls bebaut werden, z. B. mit Nebenanlagen, Garagen, Werkstätten etc.. Hier ist eine eingeschossige Bebauung möglich, um Beeinträchtigungen des Blockrandes, z. B. durch Verschattungen etc., zu minimieren.

Die geschilderte Gliederung ermöglicht eine der städtebaulichen Funktion des Bereichs gerechte Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Gewährleistung einer moderaten Dichte und soll einen Anreiz schaffen für weitere Investitionen.

Für das Mischgebiet Nr. 1 (MI<sub>1</sub>) wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Höchstwert in einem Mischgebiet. Der Höchstwert für die Geschossflächenzahl in einem MI ist mit 1,2 angegeben. Der festgesetzte Wert von 1,6 überschreitet diese Grenze geringfügig. Ziel des Bebauungsplans ist es, für die Grundstücke im Plangebiet hinsichtlich ihrer Nutzung, Gestaltung und Baustruktur unter Maßgabe eines urbanen Flairs eine Aufwertung zu erreichen. Dazu ist eine der Lage adäquate Ausnutzung der Grundstücke unerlässlich, die mit der geringfügigen Überschreitung gesichert werden soll. Schließlich ist der Bestand im Gebiet selbst, aber auch in der Umgebung in ähnlicher Weise dicht erbaut worden. Die Bebauung erfolgte seinerzeit auf Grundlage der Ausweisung eines Kerngebietes (MK). In § 17 Abs. 1 BauNVO sind für ein Kerngebiet deutlich höhere Obergrenzen festgelegt. Um dieser Umwandlung von MK zu MI nun planerisch gerecht zu werden, wird die Art der Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung orientiert sich jedoch an einem Kerngebiet. Dies gilt für beide Nutzungsgebiete.

In Mischgebiet 2 (MI<sub>2</sub>) werden die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche mit 0,8 bzw. 4,0 getroffen. Die Überschreitungen der maximalen Werte der BauNVO für Mischgebiete von 0,6 bzw. 1,2 werden aus den besonderen städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet abgeleitet und tragen dem Wohn- und Geschäftsgebäude im Bestand sowie dem beabsichtigten fünfgeschossigen Bauvorhaben Rechnung trägt. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren – was in diesem Fall zutrifft – zulässig, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Insgesamt liegen in allen Fällen der Überschreitung der Höchstwerte für GRZ und GFZ besondere städtebauliche Gründe vor, so dass eine Überschreitung der Höchstgrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt ist.

### c) *Bauweise*

Neben der Geschossigkeit und den Baulinien- und -grenzen trägt auch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der umlaufenden Straßenzüge Bahn-



Gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann entlang der Baulinie ausnahmsweise ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen um maximal 4,00 m von den Baulinien gestattet werden. Die Baulinien sind zu 50% zu bebauen. Dadurch wird eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung von Geschäftsräumen gegeben bei gleichzeitigem Erhalt der Bauflucht.

Mit der gleichen Rechtsgrundlage wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Staffelgeschosse nicht zwingend auf die Baulinie gebaut werden müssen. Die Bildung der Straßen- und Platzräume wird dadurch nicht beeinträchtigt.

#### *f) Abstandsflächen*

Das Bebauungsplangebiet befindet sich inmitten bereits bebauter Stadtbereiche und ist selbst zu großen Teilen bebaut. Unmittelbar westlich grenzt die Untere Herzogstraße an, welche als Kerngebiet ausgewiesen ist. Teile des Plangebiets waren, wie erläutert, im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als Kerngebiet (MK) ausgewiesen bzw. gem. §34 BauGB zu beurteilen. Um die vorhandene Bebauung nun auch von ihrer baulichen Dichte in einem Mischgebiet angemessen zu berücksichtigen und vielmehr in die durch den Bebauungsplan ermöglichten Strukturen einzufügen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 6 Nr. 1 BauO NRW festgesetzt, dass im Mischgebiet Nr. 2 (MI 2) die Abstandsflächen der Gebäude mit dem Faktor  $0,5 \times H$  (=Gebäudehöhe) zu ermitteln sind. Dies entspricht dem Wert für Kerngebiete. Ohne diese Festsetzung müssten die Abstandsflächen mit dem Faktor  $0,8 \times H$  ermittelt werden, was künftig zu einer nicht gewollten und vertretbaren baulichen „Entdichtung“ des Bebauungsplangebiets führen würde, da die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden entsprechend größer sein müssten. Diese Festsetzung ist städtebaulich wünschenswert und trägt in besonderer Weise zu dem vorhandenen und auch künftig angestrebten urbanen Charakter des Gebiets bei. Ferner erscheint diese Festsetzung auch unter Berücksichtigung des o. g. Umfelds verträglich.

#### *g) Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen*

Um im gesamten Plangebiet ungewollte Verdichtungsprozesse zu verhindern und darüber hinaus den Versiegelungsgrad zu begrenzen, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können im Einzelfall in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll den noch nicht abschließend zu beurteilenden stadttechnischen Anforderungen ein vernünftiger Spielraum gegeben werden. Die Festsetzung im Ausnahmefall trägt den berechtigten Interessen der Stadt Kleve an einer städtebaulich sinnvollen und funktionalen Lösung der stadttechnischen Anforderungen Rechnung.

Ferner ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO textlich festgesetzt, dass Garagen in Misch-, Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Auch hier spielt der Aspekt der Versiegelung eine Rolle. Die Hauptgründe dieser Festsetzung liegen zum einen in der stadtgestalterisch gewünschten Freihaltung der zur Straße orientierten Gebäu-

devorbereiche von Garagen, zum anderen bieten die großzügig dimensionierten überbaubaren Flächen in den o. g. Nutzungsgebieten einen ausreichenden Raum zur Unterbringung dieser Anlagen.

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umlaufenden Straßenzüge Bahnhofstraße, Bahnhofsvorplatz und Lohengrinstraße verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Eine interne Erschließung des Plangebiets ist nicht notwendig.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren. Die Planausweisungen sind im Allgemeinen mit dem derzeitigen Gebäudebestand und an die Schmutz- und Regen-Kanalsysteme in den tangierenden Straßen angeschlossen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten künftigen baulichen Veränderungen/ Ergänzungen werden gleichermaßen an die vorhandenen Schmutz- und Regen-Kanalsysteme angeschlossen.

##### a) *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.

##### b) *Niederschlagswasserentsorgung*

Der Planbereich gehört zu den Teileinzugsgebieten Nr. 9 und Nr. 14 der Regenwasserkanalisation. Vorfluter für die Aufnahme des Niederschlagswassers ist das Gewässer Kermisdahl/ Spoykanal.

Wegen einer fehlenden Regenwasserbehandlung in den Einzugsgebieten wurden die nach dem Wasserrecht erforderlichen Einleitungserlaubnisse durch die zuständige Aufsichtsbehörde bisher nicht erteilt.

#### 7. Belange von Natur und Landschaft

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-271-1 wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen handelt. Der Bereich ist, wie eingangs bereits erläutert, größtenteils bereits bebaut. Für den westlichen Teilbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-212-0 vor. Für den östlichen Teilbereich war bislang eine Bebauungsmöglichkeit gem. § 34 BauGB gegeben. Insgesamt ist das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Baukörper und der bislang möglichen baulichen Ausnutzung in diesem innerstädtischen Bereich stark urban geprägt.

Die Entwicklung des Plangebiets 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.

Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft werden daher nicht in Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags berücksichtigt, sondern verbal argumentativ im Rahmen dieser Begründung in das Verfahren eingestellt.

Wie bereits erläutert, handelt es sich im vorliegenden Fall mehr oder weniger um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes mit geringen Erweiterungsoptionen. Die im Bebauungsplan dargestellte und in der Begründung erläuterte künftige Bauungs- und Nutzungskonzeption wird also keine signifikante Versiegelung des Plangebiets und somit keine verschlechterte ökologische Situation zur Folge haben. Auf Grund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und der insgesamt etwas reduzierten baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Vergleich zur aktuellen planungsrechtlichen Situation gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1-212-0 und § 34 BauGB, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht negativ beeinträchtigt werden.

Geschützte Baumbestände befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Jedoch werden im entlang der Bahnhofstraße insgesamt 21 Straßenbäume auf Grund ihrer stadträumlichen und –ökologischen Funktion als erhaltenswert im Bebauungsplan gekennzeichnet.

## 8. 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 geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Anhang IV-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 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Das LANUV hat für NRW aus naturschutzfachlicher Sicht eine Auswahl sogenannter "planungsrelevanter Arten" getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung zu bearbeiten sind.

Die ASP erfolgt in drei Stufen. Bei der Vorprüfung (Stufe I) erfolgt durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens, 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 oben beschriebenen nur vereinzelt vorhandenen bis fehlenden Vegetations- und Biotopstrukturen wurden ausschließlich die planungsrelevanten Arten des MTB 4202 für die Struktur "Gebäude" ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- Braunes Langohr *Plecotus auritus*
- Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*
- Fransenfledermaus *Myotis nattereri*
- Große Bartfledermaus *Myotis brandtii*
- Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*
- Kleiner Abendsegler *Nyctalus leisleri*
- Rauhhaufledermaus *Pipistrellus nathusii*
- Wasserfledermaus *Myotis daubentonii*
- Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

stellt der Geltungsbereich aufgrund seiner urbanen Prägung keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Die Wanderleitlinie entlang des Spoykanals wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Nach Information der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve ist grundsätzlich das Vorkommen von Fledermäusen im Geltungsbereich wahrscheinlich. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Fledermausarten zu erwarten.

Auch für die genannten Reptilienarten

- Schlingnatter *Coronella austriaca*
- Zauneidechse *Lacerta agilis*

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Das Messtischblatt nennt folgende planungsrelevante Vogelarten für diesen Bereich:

- Mehlschwalbe *Delichon urbica*
- Rauchschnalbe *Hirundo rustica*
- Schleiereule *Tyto alba*
- Steinkauz *Athene noctua*
- Turmfalke *Falco tinnunculus*
- Waldkauz *Strix aluco*
- Weißstorch *Ciconia ciconia*

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

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

Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## 9. Altlasten und Altstandorte

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf die Existenz von Altlasten vor. Altstandorte sind nicht bekannt.

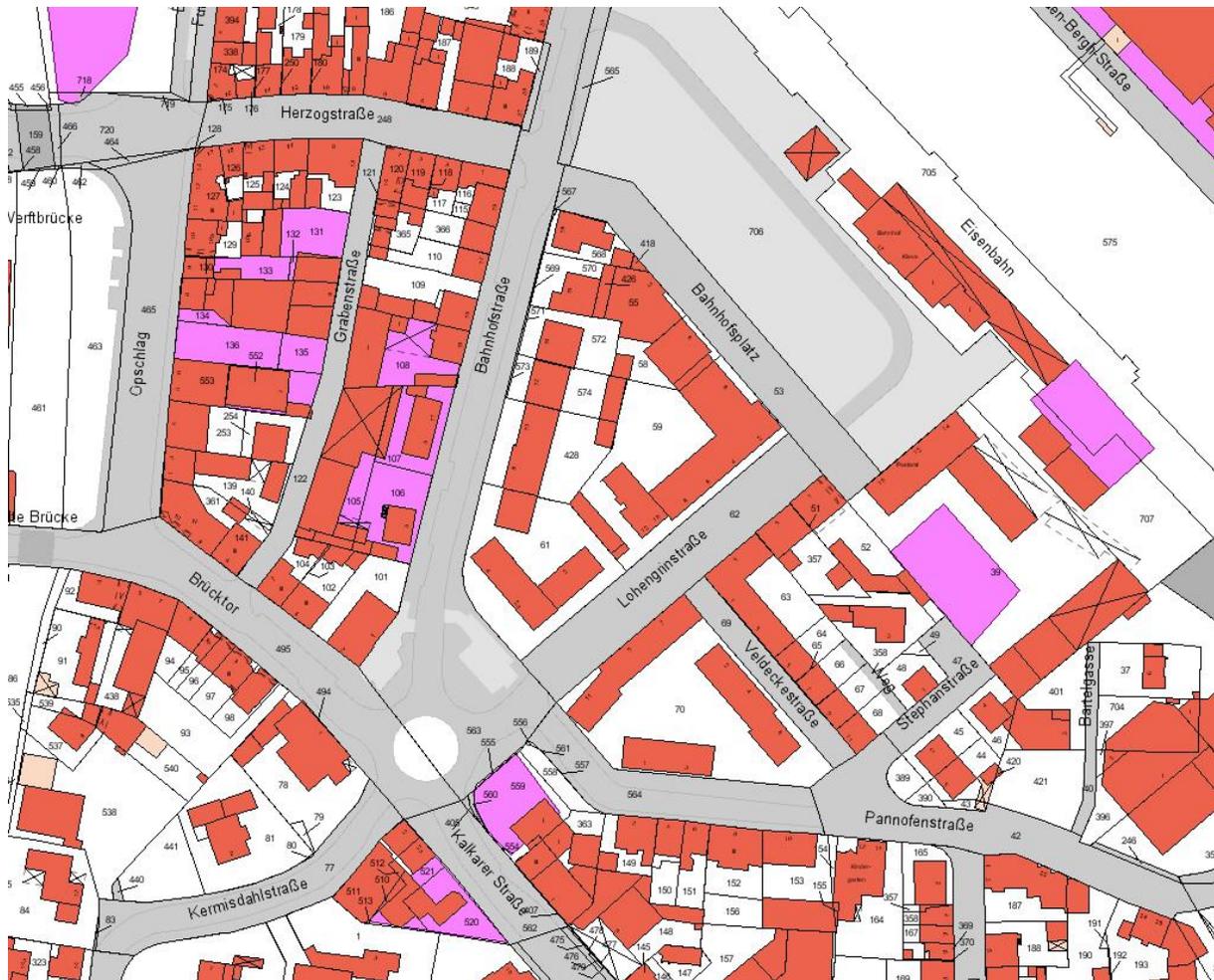


Abb. 8: GIS-Auszug mit Altlastenverdachtsflächen, Stand 13.09.2011, ohne Maßstab

Im mittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich insgesamt vier altlastenverdächtige Flächen bzw. Altstandorte, welche im entsprechenden, vom Kreis Kleve geführten, Kataster verzeichnet sind. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- Bauschreinerei, Bahnhofstraße Landesregistriernummer 100162
- Eigenverbrauchstankstelle Post Landesregistriernummer 101003
- Shell-Tankstelle, Kalkarer Straße Landesregistriernummer 100135
- Aral-Tankstelle, Kalkarer Straße Landesregistriernummer 100129

Da zu den einzelnen Standorten keine abschließenden Gefährdungsbeurteilungen vorliegen, können Boden- und/ oder Grundwasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Um Gefährdungen im Bebauungsplangebiet auszuschließen, wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass im Falle einer temporären Absenkung des Grundwassers im Rahmen der Baumaßnahme, eine vorherige wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu beantragen ist.

## 10. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Weiter westlich der Grabenstraße, in ca. 50m Entfernung, erstreckt sich das Bodendenkmal KLE-245 (Altstadt Kleve) von hier aus in südwestliche Richtung. Auswirkungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, ist gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) zu verfahren. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

## 11. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Da für den Bebauungsplan Nr. 1-271-1 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Belange werden jedoch – soweit maßgeblich betroffen – im Rahmen dieser Begründung berücksichtigt.

Aufgestellt:

Kleve, den 26.11.2012

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

Schneider