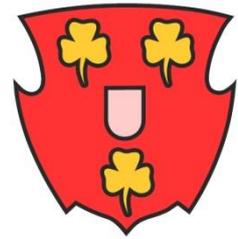


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 1-276-3 für den Bereich Briener Straße/ Leinpfad

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im September 2014

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-276-3 für den Bereich Briener Straße/ Leinpfad zum Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-276-1

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	2
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.2 Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	5
4.3 Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption	6
4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	7
4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	9
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	10
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
6.1 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2 Baulinie	11
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
7.1 Verkehrliche Erschließung	11
7.2 Lärm	11
7.3 Abwasserbeseitigung	12
8. Natur und Landschaft, Umweltschutz	12
9. Altlasten und Altablagerungen	13
10. Kampfmittel	13
11. Sonstige Belange	13

1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt hat am 02.03.2011 den Bebauungsplan Nr. 1-276-1 für den Bereich Hochschule Rhein-Waal als Satzung beschlossen. Dieser ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.04.2011 rechtswirksam geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 1-276-1 für den Bereich Hochschule Rhein-Waal weist neben dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule, auch Gewerbegebiete und Mischgebiete aus. Vorgesehen für diesen Bereich ist folglich neben der Hochschule auch eine Mischung aus Wohnen und hochschulnahen Dienstleistungen.

An die Verwaltung sind konkrete Änderungswünsche für das Mischgebiet 5 herangetragen worden. Hier soll durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit separat überbaubaren Flächen der Masterplan „Wohnen am Hafencampus“, der extern erarbeitet wurde, umgesetzt werden.

Der derzeitige Bestand im Plangebiet ist hauptsächlich durch nicht erheblich belästigende gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet. Die positiven städtebaulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-1, die durch die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal hervorgerufen wurden, bieten eine weitere Entwicklung des Plangebiets u.a. mit einer attraktiven Wohnbebauung an.

Um die Umsetzung des Masterplans „Wohnen am Hafencampus“ zu ermöglichen, ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 im Bereich des Mischgebiets 5 notwendig.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 16.10.2013 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-276-3 für den Bereich Briener Straße/ Leinpfad einzuleiten und der Öffentlichkeit frühzeitig die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 29.10.2013 bis 13.11.2013 einschließlich. Nachdem der Rat der Stadt über die schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung entschieden und gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1-276-3 beschlossen hat, fand die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.01.2014 bis 21.02.2014 einschließlich statt.

In der Zwischenzeit haben sich im ursprünglichen Plangebiet die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse geändert, so dass die zugrunde liegende städtebauliche Intention des Bebauungsplans nicht mehr im ganzen Planungsgebiet umgesetzt werden kann. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 1-276-3 in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Der hier behandelte, nördliche Bereich des Plangebiets wird als Bebauungsplan Nr. 1-276-3 weitergeführt.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der Klever Innenstadt, angrenzend an die Hochschule Rhein-Waal. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Mischgebiet 5 des Bebauungsplans Nr. 1-276-1.

Der Änderungsbereich umfasst mehrere Flurstücke in der Flur 43, der Gemarkung Kleve.

Grob umrissen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-3 im Westen vom Leinpfad, der parallel zum Spoykanal verläuft, sowie im Osten von der Briener Straße.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

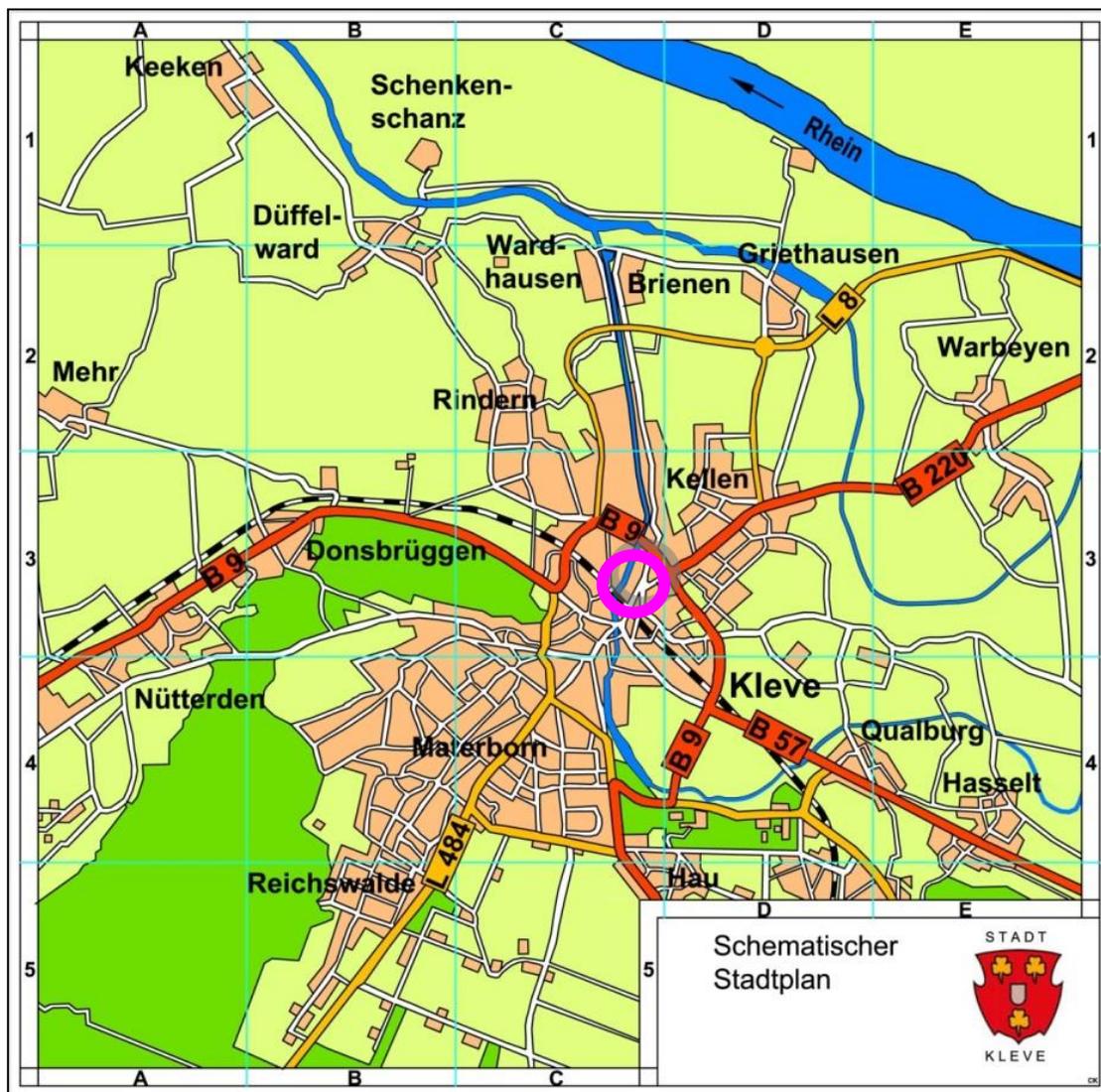


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Änderung des Regionalplans ist am 09.12.2011 Kraft getreten. Im Zuge der Änderung ist in dem betroffenen Teil der Klever Unterstadt die Darstellung eines GIB in die eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) umgewandelt worden. Im allgemeinen Siedlungsbereich sind Gewerbebetriebe ohne besondere Emissionen sowie sonstige für den besiedelten Raum relevante Funktionen – allen voran Wohnen, aber auch Handel und Dienstleistungen sowie Freizeit, Kultur und Sport – anzusiedeln.

Die Änderung des Regionalplans fand vor dem Hintergrund struktureller Veränderungen statt, die sich auch auf das Stadtgefüge und die Funktionen von Quartieren auswirken. So haben der wirtschaftliche Strukturwandel und damit verbundene veränderte Nutzungsansprüche an den Raum dazu geführt, dass sich der besagte Teil der Unterstadt sukzessive von einem Standort für emittierendes Gewerbe wegbewegt hat. Neben der vermehrten Ansiedlung von nicht-emittierenden Betrieben spielt dabei besonders die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal im ehemaligen Hafengebiet eine wichtige Rolle. Die Hochschule prägt ihr weiträumiges Umfeld, indem sie neue Nutzungen anzieht, die dem gesamten Bereich einen Mischgebietscharakter verleihen.

Damit diese Entwicklungen in geordneten Bahnen ablaufen, war planerisches Handeln gefordert. So sorgt die Darstellung des vom Strukturwandel betroffenen Teils der Klever Unterstadt als ASB im Regionalplan dafür, dass auf der nachgeordneten Planungsebene im Rahmen der Bauleitplanung weitere Schritte eingeleitet werden können, um die bereits eingesetzten Veränderungen durch die Schaffung von Planungsrecht voranzutreiben. Auf diese Weise kann eine zukunftsfähige Entwicklung der Klever Unterstadt gewährleistet werden.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) nach der 74. Änderung, unmaßstäblich

4.2 Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve und am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen.

Beide Konzepte sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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.

Das Stadtentwicklungskonzept benennt als einen der zentralen Handlungsschwerpunkte das Stadtquartier am Hafen. Diese Fläche bietet durch das außergewöhnliche Ambiente am Wasser die Chance, neue Formen urbanen Wohnens und Arbeitens zu entwickeln. Hier sollen neue Qualitäten geschaffen und Entwicklungsimpulse angestoßen werden. Die Realisierung der geplanten Bebauung trägt dazu bei, u.a. attraktiven Wohnraum in Innenstadtnähe zu schaffen und so die Innenentwicklung der Stadt zu forcieren.



Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

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 sicherzustellen. 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.

Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-3 außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Dies ist bei einer Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu berücksichtigen.



Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

4.3 Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Kleve

Anlässlich der starken Zunahme von Anträgen zur Errichtung von Vergnügungstätten über das ganze Stadtgebiet verteilt, hat die Stadt Kleve im April 2013 ein Vergnügungstättenkonzept, als ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, aufgestellt.

Durch das Vergnügungsstättenkonzept soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungsstätten, hierbei besonders Spielhallen und Wettbüros, erzeugen durch Gestaltungsdefizite z.B. durch verklebte Schaufenster einen städtebaulich-gestalterischen Bruch in dem Straßenbild. Durch die beschriebenen Gestaltungsdefizite kann es zu einer Trading-Down-Tendenz bzw. -risiko kommen. Auch auf Grund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in Einzelhandelslagen und an Standorten einzelhandelsnaher Dienstleistungen zu verdrängen.

Um negative Entwicklungen in der Stadt zu vermeiden, empfiehlt das Konzept daher planungsrechtliche Maßnahmen zur Regelung und Beschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten. Diese Maßnahmen zur Steuerung von Vergnügungsstätten sind durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu verankern. Ausgewiesen wird im Vergnügungsstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich entlang der Hauptgeschäftstraße (vgl. Abb. 6), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-3 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sind.

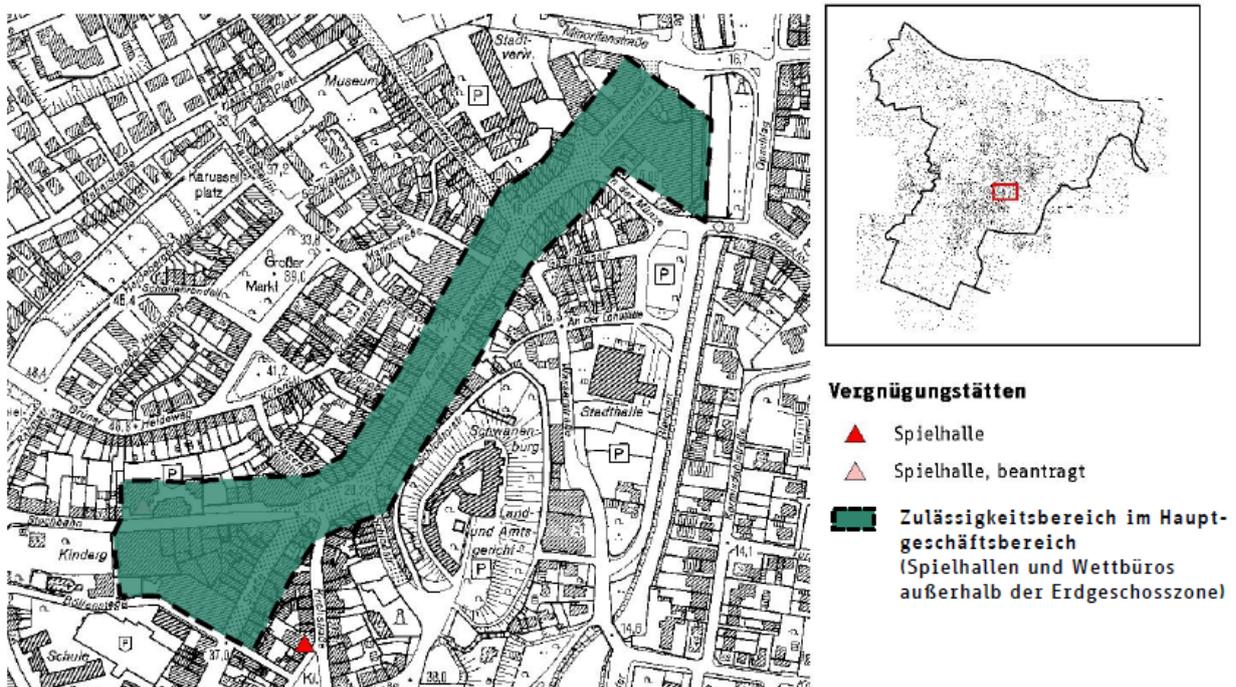


Abb. 6: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

4.4 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.

Im Rahmen des 111. Änderungsverfahrens wurde der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve bereits den aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Hochschule Rhein-Waal und der damit verbundenen geänderten Ausgangssituation sowie den neuen planerischen Zielvorstellungen der Stadt Kleve für diesen Bereich angepasst. Den abschließenden Beschluss zur 111. Flächennutzungsplanänderung fasste der Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 24.02.2010. Die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf gem. § 6 BauGB erfolgte am 12.03.2010 (Az. 35.02.01.01-25Kle-111-265). Am 24.03.2010 wurde die genehmigte Flächennutzungsplanänderung gem. § 6 Abs.5 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Nach der 111. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans ist daher konform mit der Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet (MI).

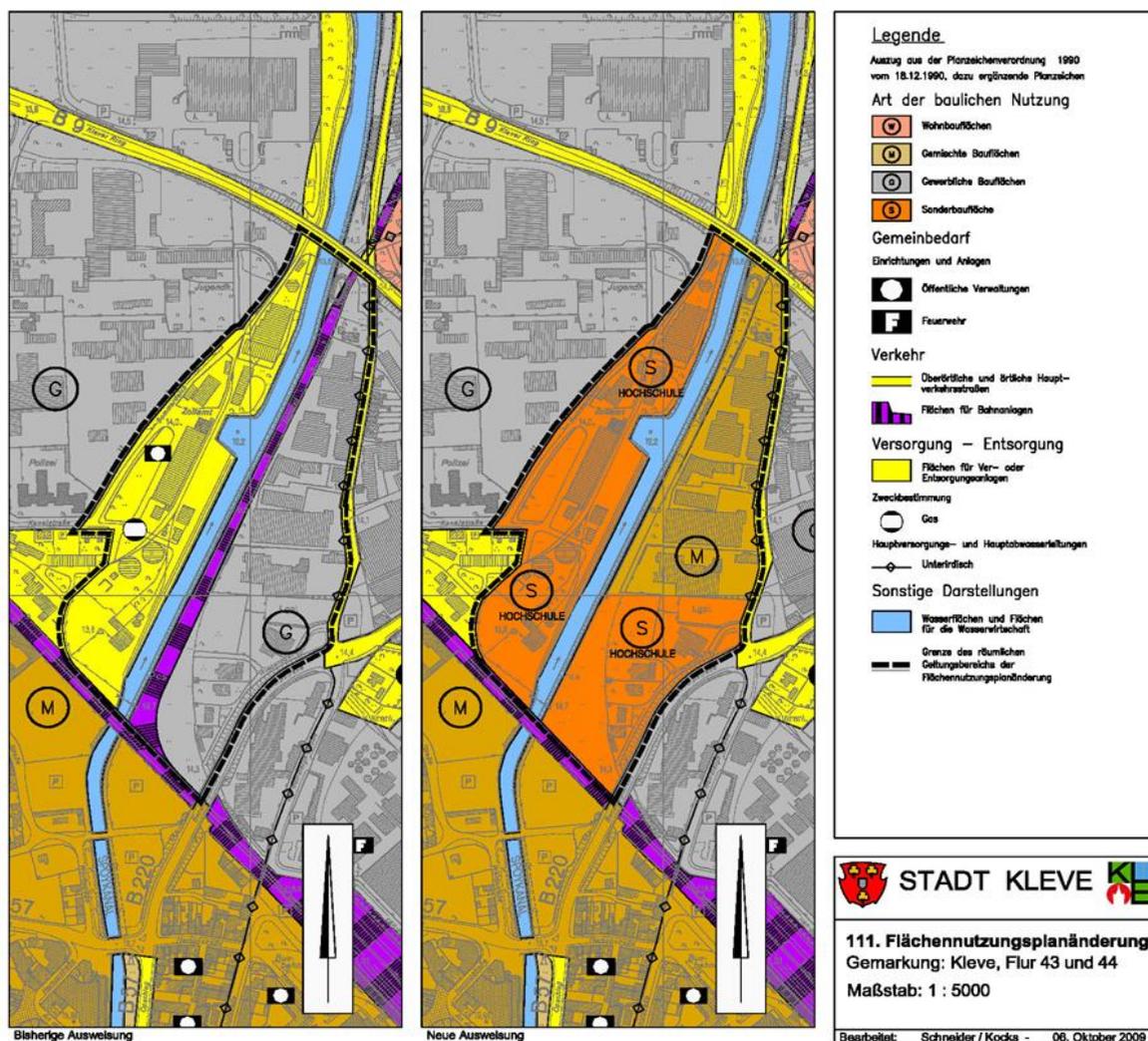


Abb. 7: 111. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal (Alte und Neue Ausweisung), ohne Maßstab

4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Bebauungsplan Nr. 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal

Das Plangebiet liegt, wie bereits erwähnt, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal der Stadt Kleve.

Der Rat der Stadt hat am 02.03.2011 den Bebauungsplan Nr. 1-276-1 für den Bereich Hochschule Rhein-Waal als Satzung beschlossen. Dieser ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.04.2011 rechtswirksam geworden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 umfasst grob das ehemalige Hafeneareal sowie die beiden ehemaligen Produktionsstandorte „XOX“ und „Bensdorp“. Anlass zu Aufstellung des Bebauungsplans war die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal. Da abzusehen war, dass sich infolge des Baus der Hochschule strukturelle Veränderungen in der Nachbarschaft ergeben würden, die einer planerischen Steuerung bedürfen, wurden auch die angrenzenden Bereiche in den Geltungsbereich aufgenommen. Auf diese Weise sollten städtebaulich geordnete Verhältnisse gewahrt werden.

Die Hochschulflächen selbst sind im Bebauungsplan als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ ausgewiesen. Für das jetzige Plangebiet, das an die Hochschule angrenzt, setzt der Bebauungsplan Nr. 1-276-1 ein Mischgebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Mischgebieten mit 0,6 vorgegeben. Außerdem wird von der gem. § 17 Abs.2 BauNVO zulässigen Überschreitung der in § 17 Abs.1 BauNVO benannten Obergrenzen Gebrauch gemacht. Hier wird jeweils eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

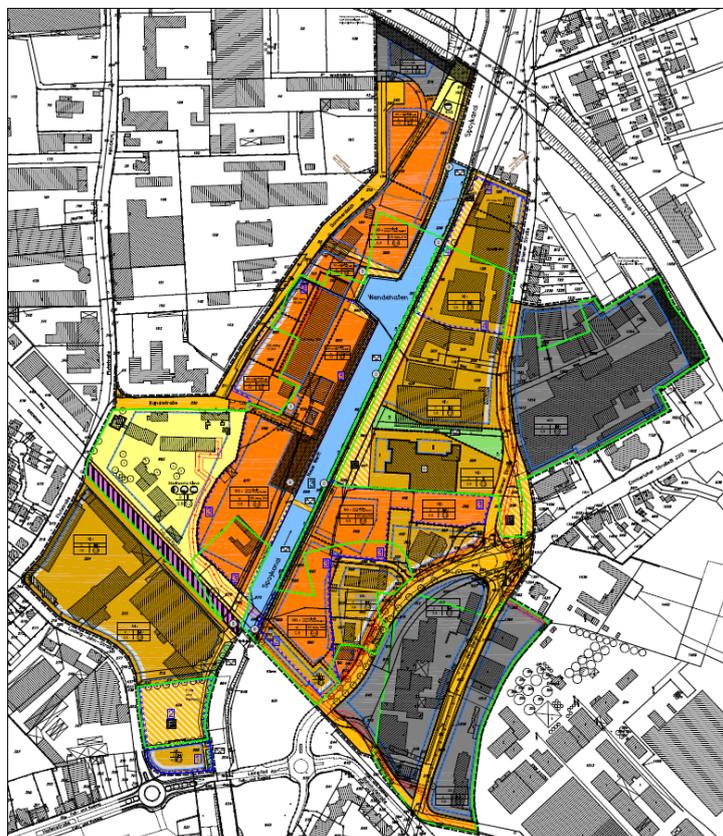


Abb. 8: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-276-1

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr.1-276-1 im Bereich des Mischgebiets 5 ist es, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, um dazu beizutragen attraktiven Wohnraum in Innenstadtnähe zu schaffen. Des Weiteren bietet das Baufenster ausreichend Platz zur Ansiedelung anderer mischgebietstypischer Nutzungen.

Folgende Änderungen werden im Vergleich zum Bebauungsplan Nr.1-276-1 vorgenommen:

Die östlich neben dem Leinpfad verlaufende Baulinie wird um ca. drei Meter von der Verkehrsfläche östlich in das Mischgebiet 5 verlegt. Die Verschiebung der Baulinie ermöglicht der geplanten Bebauung, sich an der Bauflucht des bestehenden Studentenwohnheims zu orientieren, so dass eine einheitliche Bauflucht entsteht.

Die textliche Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude von max. 0,50 auf max. 1,30 Meter über der angegebenen Bezugsebene angehoben wird.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal bleiben, bis auf die beschriebenen Änderungen, für den Bebauungsplan Nr. 1-276-3 bestehen.

Die Nummerierung des Mischgebiets 5, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-3 liegt, wird beibehalten. Auf diese Weise soll ermöglicht werden, dem Mischgebiet die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 zuzuordnen zu können.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Mischgebiet 5 auch weiterhin mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Maximalwert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und ist in Anbetracht der innenstadtnahen Lage städtebaulich angemessen.

Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO von der zulässigen Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO benannten Obergrenzen Gebrauch gemacht. Hier wird jeweils eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Zulässig ist dabei eine zwei- bis viergeschossige Bebauung. Garagengeschosse sind nach § 21 a Abs. 1 BauNVO dabei nicht als Vollgeschosse zu rechnen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf im MI 5 max. 1,30 Meter über und max. 0,5 Meter unter der angegebenen Bezugsebene liegen. Der Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe bildet das vorhandene Geländeniveau im Plangebiet am jeweiligen Standort des Gebäudes. Entsprechend dieser Festsetzung kann das Erdgeschoss um 1,30 Meter angehoben werden. Die Anhebung ermöglicht attraktives Wohnen mit Blick auf die Uferpromenade auch im Erdgeschoss.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, wird im MI 5 die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (FH max.) mit 17,00 m festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist als Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs (First) definiert.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen liegt innerhalb des Baufensters und ist bei 14,28 Meter über Normal Null (NN) angesetzt.

Im gesamten Mischgebiet wird auch weiterhin eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen sind städtebaulich wünschenswert und tragen in besonderer Weise zu dem angestrebten urbanen Charakter der Innenstadt und des Hochschul Umfeldes bei.

6.2 Baulinie

Im Mischgebiet 5 ist zum Leinpfad hin eine Baulinie festgesetzt. Ausnahmsweise kann an der festgesetzten Baulinie, gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO, ein Vortreten von einzelnen Balkonen gestattet werden.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen größtenteils bereits bebauten Bereich im Stadtgebiet. Für die Ver- und Entsorgung war bisher eine funktionierende Lösung gegeben. Die im Rahmen des Änderungsverfahrens Nr. 1-276-3 beabsichtigten Modifikationen sind funktionaler Natur und lassen keine Veränderungen der Ver- und Entsorgungssituation erwarten.

7.1 Verkehrliche Erschließung

Da es sich beim vorliegenden Plangebiet um ein Gebiet handelt, welches durch bereits bestehende Bebauung gekennzeichnet und darüber hinaus voll erschlossen ist, trifft der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zum Thema Erschließung. Das gesamte Areal wird über den Leinpfad und die Briener Straße erschlossen. Eine interne Erschließung des Plangebiets wird später über private Straßen vorgenommen.

7.2 Lärm

Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmemissionen werden in Teilbereichen des Plangebiets passive Lärmschutzmaßnahmen an den zur Briener Straße orientierten Baugrenzen notwendig. Weitere Informationen sind der „Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal in Kleve“, vom 30. September 2010, zu entnehmen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung erfolgt gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kleve. Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich geschieht nach dem Trennverfahren.

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Die Abwässer werden mittels Druckleitung vom Zentralpumpwerk zum Klärwerk Kleve-Salmorth transportiert. Nach dem Reinigungsprozess werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Das Regenwasser betreffend gehört der Planbereich zum Regenwassereinzugsgebiet R16. Vorfluter für die Ableitung des Niederschlagswassers ist das Gewässer Spoykanal. Vor der Einleitung in das Gewässer wird der Niederschlagswasserabfluss in einem Klärbecken vorbehandelt.

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, (Grund-) Wasser sowie Flora, Fauna, Mensch, Landschaft, Sach- und Kulturgüter erfolgte durch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs.4 BauGB sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Beide Unterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1-276-3 wurden der Umweltbericht und der landschaftspflegerische Fachbeitrag des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-276-1 überarbeitet. Die Analyse und Bewertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter erfolgt daher auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 1-276-1 unter Hinzuziehung der beabsichtigten Änderungen und der daraus resultierenden Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1-276-3 „Briener Straße/ Leinpfad“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischnutzung aus Wohnen und hochschulnahen Dienstleistungen. Unter dem Aspekt der Lage in unmittelbarer Nähe der Hochschule Rhein-Waal sowie der Innenentwicklung ist der Standort für die Ziele des Bebauungsplans aus naturschutzfachlicher Sicht gut geeignet.

Da der Bebauungsplan keine Nutzungsänderung vorsieht und die Grundflächenzahl insgesamt gleich bleibt, wird seine Aufstellung als für die Schutzgüter nicht erheblich eingestuft. Der Bebauungsplan kann gemäß angewandtem Bewertungsschema als in sich kompensiert bewertet werden. Es sind daher keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Verbotstatbestände geprüft und u.a. eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme, die auch im B-Plan Nr. 1-276-1 bestand, abgeleitet. Diese bezieht sich auf die Schaffung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse. Quartierangebote können durch Einflugmöglichkeiten in geeignete Dachböden oder durch Anbringen von Hohlblocksteinen und Fledermausbrettern oder -kästen erfolgen.

Damit werden nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

9. Altlasten und Altablagerungen

Die im Bebauungsplan mit der Nummer 4 gekennzeichnete Fläche wird als Altlastenverdachtsfläche im gleichnamigen Kataster geführt. Hierbei handelt es sich um die Altlastenverdachtsfläche „Lederfabrik“, Briener Straße.

Es wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden dürfen, wenn eine Gefährdung auf Grund einer weitergehenden altlastentechnischen Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung sind mit dem Kreis Kleve (Untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen. Der Hinweis dient der Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

11. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 11.09.2014

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

(Futorjan)