

Stadt Kleve

Bebauungsplan 1-276-4

Planverfasser:



StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Lage des Plangebiets/Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planerische Ausgangssituation	5
3.1	Landesplanerische Vorgaben	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts	6
4	Ziele und Zwecke der Planung	6
5	Planungskonzept/Planinhalt	6
5.1	Konzeption.....	6
5.2	Flächenbilanz.....	7
5.3	Planinhalt/Festsetzungen des Bebauungsplans	7
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.3.4	Grünflächen.....	8
5.3.5	Stellplätze.....	8
6	Erschließung	9
7	Ver- und Entsorgung.....	9
8	Immissionsschutz	10
9	Belange von Natur und Landschaft.....	11

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Kleve führt ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-276-4 im Bereich der Ludwig-Jahn-Straße durch.

Hintergrund für die Planaufstellung sind die Überlegungen der Stadt Kleve und des Grundstückseigentümers, als Nachfolgenutzung für den im April 2014 die Bestandsimmobilie verlassenden bisherigen Mieter (Baumarkt) einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte bzw. Dienstleistungseinrichtungen anzusiedeln.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, der nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig ist, der rechtsgültige Bebauungsplan 1-276-1 die Fläche aber als Mischgebiet festsetzt, ist eine Änderung des Bebauungsplans mit einer Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit ergänzenden Dienstleistungen erforderlich.

Neben der genannten Ausweisung als Sondergebiet müssen in Nordrhein-Westfalen weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfüllt sein.

Laut dem vorgezogen beschlossenen *Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel* zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) zulässig.

Nachdem die Stadt Kleve im Jahr 2008 ein Stadtentwicklungskonzept hatte erstellen lassen, wurde im Jahr 2010 auf dieser Grundlage beschlossen, den seit den 1970er Jahren gültigen Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Im Zuge der begleitenden Untersuchungen zur FNP-Neuaufstellung wurde auch das **Einzelhandelskonzept**¹ überarbeitet.

Ein Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes ist der **Vorschlag zur Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt** nach Norden im Bereich des hier vorliegenden Plangebiets zwischen Ludwig-Jahn-Straße und Spoykanal. In dem Gutachten wird diese Erweiterung mit einer Verbesserung des nahversorgungsbezogenen Angebotes (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) in der Innenstadt begründet (BBE, S. 57).

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am vorliegenden Standort spricht grundsätzlich, dass die Unterstadt in Bezug auf Güter des kurzfristigen Bedarfs eine Unterversorgung aufweist. Die Nähe des Planungsstandortes zu umliegenden Wohngebieten deutet darauf hin, dass mit der geplanten Ansiedlung ein **Beitrag zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Unterstadt** geleistet werden kann. Zur Untersuchung der möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer Nahversorgungsansiedlung an der Ludwig-Jahn-Straße wurde durch den Grundstückseigentümer eine ergänzende Einzelhandelsuntersuchung² in Auftrag gegeben, in der herausgearbeitet wurde, dass die mit einer Real-

¹ BBE Handelsberatung, Niederlassung Köln; Dezember 2013

² CIMA Beratung + Management GmbH: Überprüfung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit eines EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Ludwig-Jahn-Straße in Kleve, Köln, 06. März 2014

sierung des Vorhabens verbundenen möglichen Umsatzrückgänge in den übrigen ausgewiesenen Zentren Kleves und Bedburg-Haus unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle bleiben, womit das **Vorhaben laut Gutachter als „stadt- und regionalverträglich“ zu bezeichnen** ist (CIMA, S. 43).

In der genannten Verträglichkeitsuntersuchung wird konstatiert, dass die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters im Einklang mit dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel steht, „wenn die Stadt Kleve eine Einbeziehung des Grundstücks in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Kleve vornimmt“ (CIMA, S. 39). Diese Voraussetzung wurde dadurch erfüllt, dass der Rat der Stadt Kleve dem Vorschlag der BBE folgte und in seiner Sitzung am 18.12.2013 das Einzelhandelskonzept und damit im Zusammenhang die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt „als handlungsleitende Grundlage für zukünftige Entwicklungen in der Klever Innenstadt“ beschloss.

Für den vorliegenden Standort spricht bezüglich der Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes auch, dass die übrigen innerstädtischen Potenzialflächen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (z.B. Postgelände, Neue Mitte) nicht zur Aufnahme eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet sind, im übrigen ZVB also die Realisierung eines Vorhabens in der beabsichtigten Größenordnung nicht realisierbar ist. An anderer Stelle im ZVB, am ebenfalls hierfür geeigneten Minoritenplatz ließ sich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht realisieren. Das Plangebiet ist somit aktuell die einzig verfügbare Fläche in direkter Nähe zur Fußgängerzone, die ausreichend Platz für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts bietet.

Das Plangebiet befindet sich in einem innerhalb des ZVB gelegenen gemischt genutzten Innenstadtbereich, der z. Zt. einen erheblichen Wandel erfährt. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Hochschule Rhein-Waal und der zugehörigen Studentenwohnheime gewinnt der Aspekt des Wohnens in der Innenstadt weiter an Bedeutung. Somit wächst auch die bereits genannte Unterversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Unterstadt, der mit einer Ansiedlung am geplanten Standort begegnet werden könnte.

Durch die neue Abgrenzung des ZVB Innenstadt sowie die positive Verträglichkeitsstudie im Hinblick auf die örtliche Zentrenstruktur und die Versorgungssituation benachbarter Gemeinden sind die wesentlichen planungsrechtlichen Vorbedingungen für eine Genehmigungsfähigkeit erfüllt.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u. a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung.

Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist die naturschutz-

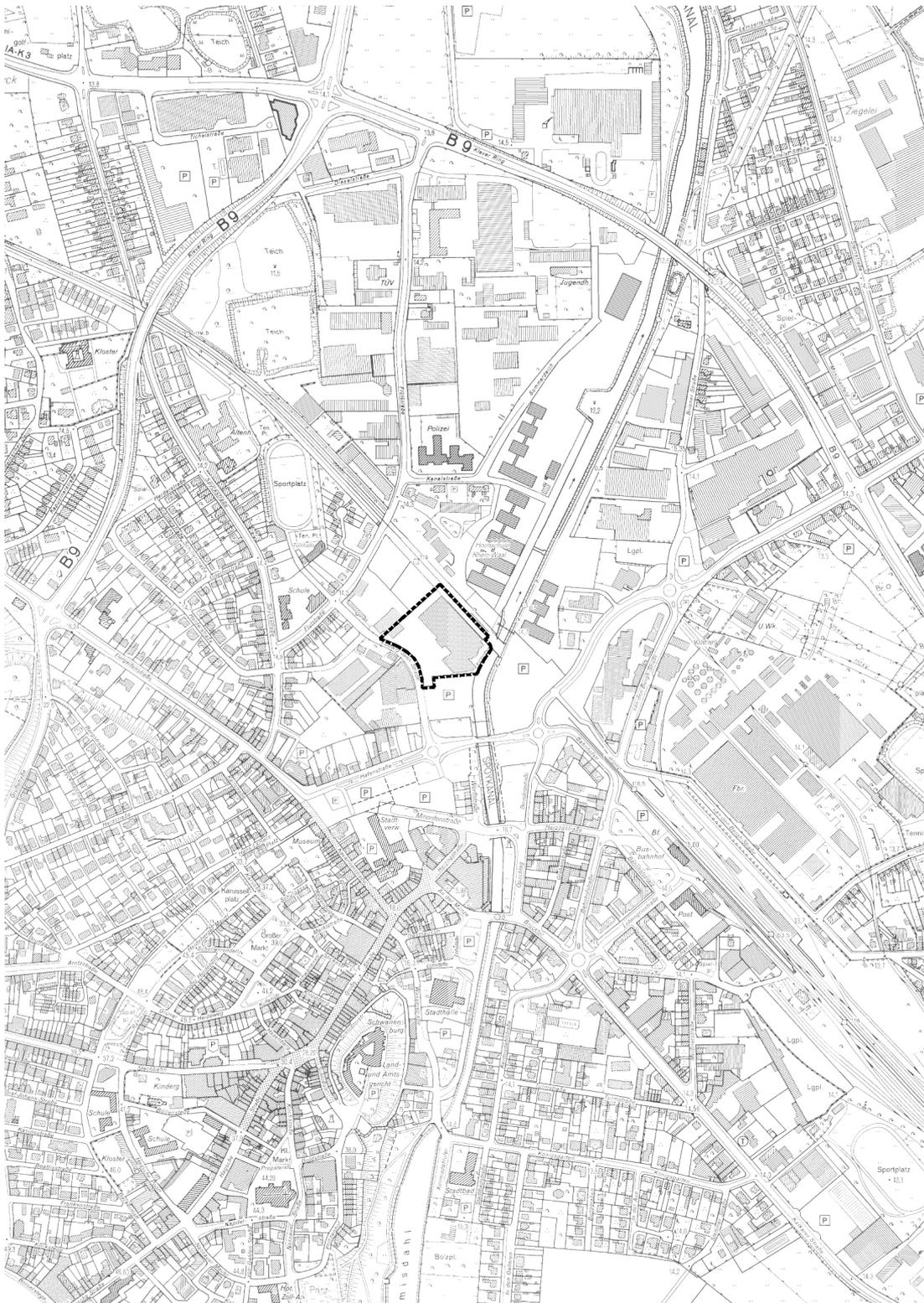
rechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 21.02.2014 wurden verschiedene Änderungen in der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Hintergrund dieser Änderungen waren sowohl neue Erkenntnisse bezüglich der konkreten Ladenplanung (Verkaufsflächen, Aufteilung, Mieter, Sortimente) als auch Anregungen beteiligter Behörden. Hinzu kommt, dass in der Zwischenzeit der Zentrale Versorgungsbereich Kleve Innenstadt mit Ratsbeschluss der Stadt Kleve vergrößert wurde. Da durch die Summe der vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, wird das Verfahren mit einer erneuten Offenlage gemäß § 4a BauGB fortgesetzt.

2 Lage des Plangebiets/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Klever Innenstadt südlich der Hochschule Rhein-Waal und direkt westlich an den Spoy-Kanal angrenzend.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,38 ha. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Das Plangebiet wird durch das bestehende Gebäude eines Baumarktes und dessen Parkplatz geprägt und ist weitgehend versiegelt. Ausnahmen bilden einige Baumscheiben und Pflanzstreifen in den Randbereichen. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine Spielhalle.

Die nähere Umgebung ist im Norden durch die Hochschule Rhein-Waal geprägt. Nordwestlich des Plangebiets wurden Studentenwohnheime gebaut. Östlich befindet sich eine größere öffentliche Stellplatzanlage, daran schließen überwiegend gewerbliche Nutzungen wie das Bendorp-Gelände und das Gelände der ehemaligen Margarine-Union an. Die Klever Innenstadt mit der zentralen Fußgängerzone befindet sich rund 200 m südlich des Plangebiets. Der westlich angrenzende Nahbereich des Plangebiets ist überwiegend durch Gewerbe geprägt. Weiter westlich schließen Wohnnutzungen an.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Laut Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der rechtswirksam die Ziele der Raumordnung und Landesplanung darstellt, befindet sich das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Die in dem „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ zum neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) enthaltenen Ziele bzw. Grundsätze sind bei Planungsentscheidungen zu berücksichtigen. Damit wurde die seit Außerkräfttreten des § 24a LEPro in Nordrhein-Westfalen bestehende Rechtslücke in Teilen geschlossen.

Wie im ehemaligen § 24 a LEPro dürfen auch laut „Sachlichem Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur noch in Zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Diese Zentralen Versorgungsbereiche sind von den Kommunen abzugrenzen und festzulegen. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der Wille der Landesregierung, die Innenstädte bzw. Ortszentren zu stärken.

Der vorliegende Standort wurde mit Ratsbeschluss vom 18.12.2013 in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Kleve einbezogen, nachdem dies im überarbeiteten Einzelhandelskonzept vorgeschlagen worden war.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als gemischte Baufläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Sondergebietsfestsetzung entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Im Vorfeld der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde eine Abstimmung mit der Bezirksregierung durchgeführt. Dazu gehörte auch eine Vorlage der beabsichtigten künftigen Darstellungen des FNP mit dem Ziel der Erreichung des landesplanerischen Einvernehmens.

3.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzkategorien des nationalen Naturschutzrechts werden nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sind folgende Zielsetzungen verbunden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Drogeriemarktes sowie weiterer ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Neuordnung einer innenstadtnahen Einzelhandelsfläche nach Aufgabe der Vornutzung (mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment) unter Berücksichtigung des Gesamtzusammenhangs der verschiedenen bereits realisierten Projekte und noch anstehenden Planungen zur Innenstadtentwicklung Kleves (Hochschule, Rathausneubau, mögliche Reaktivierung der Bahnstrecke nach Nimwegen, mögliche Entwicklung der zentrumsnahen Fläche der ehemaligen Margarine-Union)
- Schaffung eines integrierten Versorgungsstandortes inmitten eines gemischten Quartiers
- Verbesserung der Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs für Bewohner der Klever Innenstadt (gegenüber dem bisherigen Übergewicht der außerhalb des ZVB gelegenen Lebensmittelmärkte)
- Sicherstellung der Einfügung des Einzelhandelsvorhabens in den vom Einzelhandelskonzept vorgegebenen Rahmen durch Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen und Definition der zulässigen Kern- und Randsortimente

5 Planungskonzept/Planinhalt

5.1 Konzeption

Es ist geplant, an dem vorgesehenen Standort einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2.720 m² Verkaufsfläche (VF), einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 720 m² sowie ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit insgesamt rund 810 m² anzusiedeln. Das vorhandene Gebäude eines Baumarktes soll dazu umgenutzt werden. Einige Nebengebäude (Gewächshäuser) sollen abgerissen werden.

Neben dem Bestandsgebäude sollen auch die vorhandenen Zufahrten und Stellplätze weitergenutzt werden. Die zur Warenanlieferung benötigte Laderampe soll im Hinblick auf zu erwartende Lärmemissionen eingehaust werden.

Am Spoykanal im Südosten des Plangebiets soll eine Gastronomie inkl. Außenbestuhlung angesiedelt werden.

Entlang des Spoykanals soll ein Weg angelegt werden, der die geplante durchgehende Wegeverbindung zur Hochschule komplettieren soll. Dies ist eine wichtige fußläufige Wegeverbindung von der Innenstadt zum Hochschulcampus.

Im Süden des Plangebiets soll eine Imbissbude entstehen.

5.2 Flächenbilanz

Die Flächen des insgesamt rund 1,38 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden künftig wie folgt genutzt werden können:

Sondergebiet:	13.339 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Fuß- u. Radweg:	283 m ²
Private Grünfläche:	141 m ²
<hr/>	
Plangebiet gesamt:	13.763 m ²

5.3 Planinhalt/Festsetzungen des Bebauungsplans

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des bestehenden Baumarktes bzw. der geplanten neuen Einzelhandels- und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO fest.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Unzulässigkeit der Festsetzung von pauschalen Verkaufsflächenregelungen bei Einzelhandelsbetrieben in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. § 3 ist es erforderlich, das Sondergebiet in Teilflächen zu untergliedern, in denen jeweils eine genau definierte Anzahl an Betrieben mit genau definierten Nutzungen/Sortimenten zulässig ist.

Das festgesetzte Sondergebiet wird deshalb in die Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 unterteilt.

Im So 1 ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.720 m² zulässig, der auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der Klever Sortimentsliste anbietet. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen höchstens 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Darüber hinaus sind im SO 1 zulässig:

- eine Bäckerei mit maximal 90 m² Verkaufsfläche
- eine Apotheke mit maximal 150 m² Verkaufsfläche
- eine Mallfläche von 220 m² und
- ein Gastronomiebetrieb mit 350 m² Hauptnutzfläche

Innerhalb der Teilfläche SO 2 ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 720 m² zulässig, der auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsorti-

mente gemäß der Klever Sortimentsliste anbietet. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Klever Sortimentsliste sind auch hier auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die durch die vorliegende Bauleitplanung für zulässig erklärte Sortimentsgruppe *Drogerieartikel* (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) wurde erst nachträglich, nach der ersten öffentlichen Auslegung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanentwurfs wurde der Ausschluss eines Drogeriemarktes im SO 2 damit begründet, dass zu dieser Zeit noch entsprechende Planungen für den Minoritenplatz existierten. Da diese Planung nicht realisiert wird, ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Zentralen Versorgungsbereich der Klever Innenstadt am vorliegenden Standort wünschenswert, um das vorhandene Versorgungsdefizit mit Drogerieartikeln zu beheben.

Die entsprechenden Sortimentslisten aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Neben diesen genannten Nutzungen wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung im Zuge der ohnehin notwendigen Planänderungen auch eine südlich gelegene Fläche im Bereich der Flurstücke 433, 434 und 435 in den Geltungsbereich einbezogen. Hier soll eine Imbissbude oder ähnliche Gastronomieeinrichtung angesiedelt werden. Die neu geschaffene Teilfläche SO 3 wurde mit der entsprechenden Zweckbestimmung versehen. Ein solcher Gastronomiebetrieb im Parkplatzbereich eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens stellt eine sinnvolle Erweiterung des geplanten Nutzungsspektrums dar.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl für die Sondergebiete (0,8) orientiert sich an der durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze.

5.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die sich an der Umbauplanung des bisherigen Baumarktes orientieren.

Die Festsetzung ist dazu geeignet, die bestehende städtebauliche Ordnung zu bewahren.

5.3.4 Grünflächen

Die direkt am Spoykanal um die geplante Außengastronomie liegenden Flächen im Osten des Geltungsbereichs werden entsprechend ihrer Lage und ihrer vorgesehenen Funktion am Rand des geplanten Fuß- und Radweges zwischen Hochschule und Innenstadt als private Grünfläche ausgewiesen.

5.3.5 Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage untergebracht werden. Diese ist bereits vorhanden und verändert sich nur geringfügig.

Die Anordnung der für Stellplätze vorgesehenen Flächen orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf des Bauherrn.

6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die Ludwig-Jahn-Straße.

Zur Überprüfung, ob der mit der Ansiedlung der geplanten Nutzungen in Verbindung stehende Verkehr durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden kann, wurde eine Verkehrsuntersuchung³ in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten wurde zudem geprüft, ob die Organisation der Stellplätze, der Anlieferung und der Zufahrten funktioniert.

Der Gutachter stellt fest, dass die Ludwig-Jahn-Straße mit werktäglich 4.500 Kfz mäßig stark belastet ist. Der derzeitigen Nutzung des Baumarktes werden 2.011 PKW-Fahrten als Quell- und Zielverkehr zugeordnet, also rund 1.000 in den Parkplatz ein- und 1.000 wieder herausfahrende PKW pro Werktag (BVS, S. 5).

Für den Planungsfall wird anhand der vorgesehenen Verkaufsflächengrößen eine Verkehrsprognose erarbeitet, wonach bei einer Realisierung der Nutzungen 2.573 PKW-Fahrten zu erwarten sind (BVS, S. 8). Für die Spitzenstunde wird mit 174 einfahrenden und 163 ausfahrenden PKW gerechnet.

Gegenüber dem Status Quo (Baumarkt) ist demnach ein Anstieg des Verkehrsaufkommens um 28 % zu erwarten (BVS, S.8).

Geplant ist eine Abwicklung des Verkehrs über zwei statt drei Zufahrten. Statt der bestehenden 118 sollen den Kunden zukünftig 163 Stellplätze angeboten werden.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist festzuhalten, dass

- die Leistungsfähigkeit der Zufahrten gegeben ist,
- die benachbarten Knotenpunkte Hafenstraße/Ludwig-Jahn-Straße und Flutstraße/Klevert Ring den Mehrverkehr problemlos bewältigen können und
- der Lieferverkehr ohne Konflikte mit dem Fußgängerverkehr abgewickelt werden kann.

Da der Fußgänger- und Radfahrerverkehr als verbesserungswürdig eingestuft wird (BVS, S. 12), wird seitens des Gutachters empfohlen, ausreichend dimensionierte Fahrradabstellanlagen vorzusehen und die Fußgänger ohne Konflikte mit ein- oder ausparkenden Fahrzeugen über das Grundstück zu führen (BVS, S.12).

Insgesamt ist anhand der Ausführungen des Gutachters davon auszugehen, dass eine ausreichende Verkehrsstruktur zur Aufnahme der mit den geplanten Nutzungen in Verbindung stehenden Fahrzeuge zur Verfügung steht.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz sichergestellt.

³ Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan: Verkehrsuntersuchung zur Nutzungsänderung Ludwig-Jahn-Straße (Hagebaumarkt) in Kleve, Kamp-Lintfort, November 2013

Die erforderliche konkrete Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange wird im Verlauf des Verfahrens sowie im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.

Die Entwässerung erfolgt gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kleve. Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich geschieht nach dem Trennverfahren mit Anschluss an den jeweils örtlich vorhandenen Kanalbestand. Ggf. erforderliche Ergänzungs- oder Ersatzmaßnahmen können bei Inanspruchnahme einer neuen, intensiveren Nutzung erforderlich werden, wenn eine Umnutzung ansteht.

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem 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 Stromkilometer 857,512 eingeleitet.

Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher dem anstehenden Regenwasserkanal und das Niederschlagswasser von den Dachflächen direkt dem Spoykanal zugeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Stadtwerke auf den Verlauf eines Mittelspannungskabels im Norden des Plangebiets hingewiesen. Im Bebauungsplan wurde daraufhin die Trasse mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belegt.

8 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Schallsituation wurde ein Schalltechnisches Gutachten⁴ erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden 24 Immissionsorte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Wohngebiete durch die Emissionen aus dem Marktbetrieb und der Stellplätze eingehalten werden.

Aufgrund der Geschäfts- und Anlieferzeiten zwischen 6 und 22 Uhr ist die Tagzeit maßgebend für die Beurteilung nach TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber für Mischgebiete bei 60 dB(A) und für Wohngebiete bei 55 dB(A). Dass auch der Nachtzeitraum betrachtet wird, liegt daran, dass die Kühlanlagen des Einzelhandelsvorhabens, die als Punktschallquellen anzusehen sind, auch nachts laufen.

Im Gutachten werden als weitere relevante Geräuschquellen genannt:

- Warenanlieferung (täglich 30 LKW zwischen 6 und 22 Uhr)
- Verladetätigkeiten
- Kundenanfahrt / Kundenabfahrt (2.358 Fahrzeugbewegungen pro Tag)
- Einkaufswagen
- Müllpresse
- Außengastronomie

⁴ Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zur Bauvoranfrage für den geplanten EDEKA-Markt an der Ludwig-Jahn-Straße in Kleve, Düsseldorf, 21.11.2013

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnungen ist festzuhalten, dass die anteiligen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am benachbarten Studentenwohnheim (Immissionsorte 1 bis 3) tagsüber um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten werden (Peutz, S. 16).

Zur Minderung der Geräuschimmissionen setzt der Gutachter folgende Maßnahme an, die in einer weiteren Ausbreitungsrechnung Berücksichtigung finden:

- Einhausung und geschlossene Ausführung der Warenanlieferung

Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahme ist eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben (Peutz, S. 25).

An den übrigen Immissionsorten werden die jeweils anzusetzenden Richtwerte tagsüber und nachts eingehalten (Peutz, S. 25).

Mit kurzzeitigen Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, ist laut Gutachten ebenfalls nicht zu rechnen (Peutz, S. 25).

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende, aus dem Schallgutachten abgeleitete textliche Festsetzung bezüglich der Ausgestaltung der Einhausung des Anlieferungsbereichs.

Bezüglich der geplanten Außengastronomie wird in dem genannten Gutachten eine Nutzung innerhalb des Tageszeitraums angesetzt. Wenn diese Nutzungszeiten auf den Nachtzeitraum ausgedehnt werden sollen, sind aufgrund des damit in Verbindung stehenden PKW-Verkehrs zur Einhaltung der Richtwerte an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Peutz, S. 26). Aus diesem Grund wird auf der Planurkunde ein Hinweis formuliert, dass die Betriebs- und Lieferzeiten im gesamten Sondergebiet auf den Tageszeitraum begrenzt sind.

Entsprechend den vorstehend zusammengefassten Aussagen ist davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

9 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Für den Bereich Artenschutz ist festzustellen, dass artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote des § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie die Zulassungs- und Durchführungsverbote des § 19 Abs. 3 BNatSchG nicht verletzt werden, was durch ein Fachgutachten⁵ dargelegt wurde.

Insgesamt sind somit erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft als äußerst unwahrscheinlich einzustufen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

⁵ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 1-276-4 für den Bereich Ludwig-Jahn-Straße in Kleve, Kevelaer, November 2013

Eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, so dass sich keine erheblichen Veränderungen der Bebauungsstruktur ergeben.

Aufgrund der faktischen Beschaffenheit des Plangebietes (Versiegelungsgrad, bestehende Bebauung) ist offenkundig, dass durch die geplante Nutzungsänderung keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe entstehen können. Damit wird diese Planung insgesamt nicht von den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst.

Mit der vorgesehenen Planung wird sich die vorgefundene stadtklimatische Situation nicht wesentlich verändern. Aufgrund der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind Parkplätze in einer vergleichbaren Anzahl auch zukünftig erforderlich. Bei der Umgestaltung wird auf eine Durchgrünung der Stellplatzanlage hingewirkt.

Insgesamt betrachtet bewegen sich die zusätzlichen Auswirkungen auf das Stadtklima voraussichtlich in einem vergleichsweise geringen Rahmen und entstehen allenfalls räumlich begrenzt.

Erarbeitet:



10. März 2014