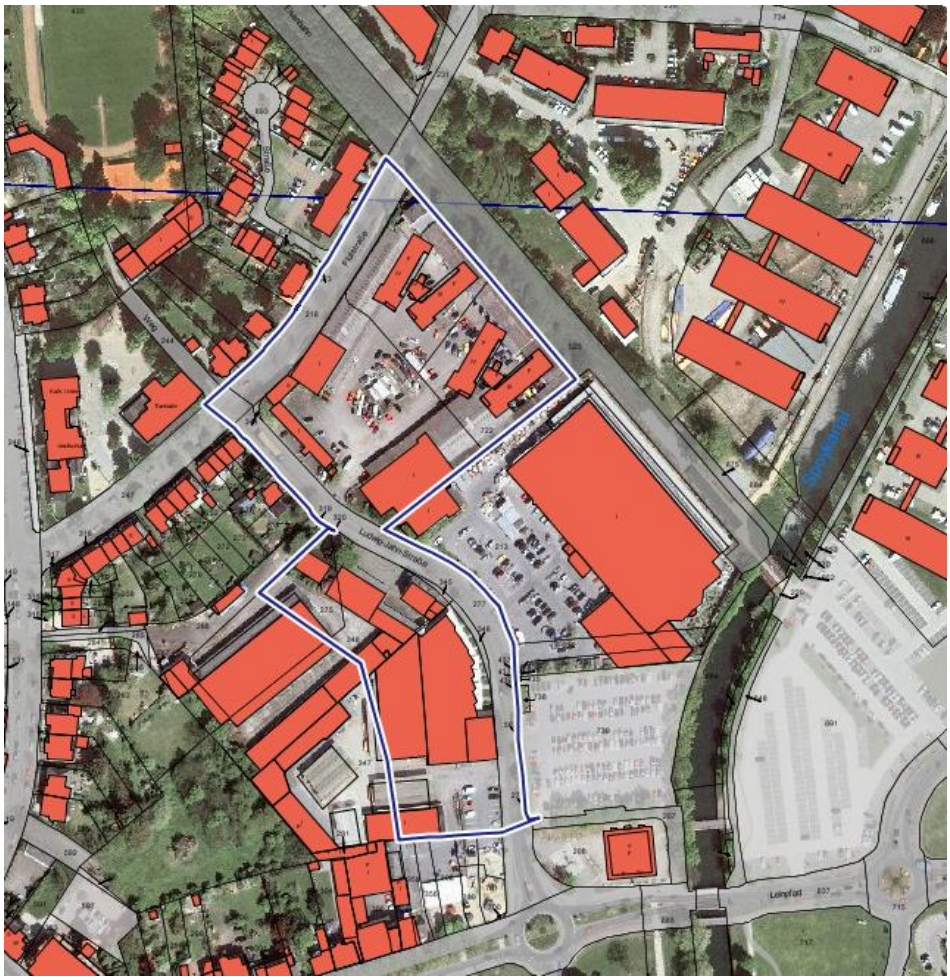
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 1-276-8
für den Bereich Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße

Begründung *zum Satzungsbeschluss*



Kleve im Mai 2015

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-276-8 für den Bereich Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße zum Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-276-1

G L I E D E R U N G

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 4
4.3 Einzelhandelskonzept 5
4.4 Vergnügungsstättenkonzept 6
4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 6
4.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 7
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept 9
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 9
6.1 Art der baulichen Nutzung 9
6.2 Maß der baulichen Nutzung 10
6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 10
6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 10
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung 11
7.1 Verkehrliche Erschließung 11
7.2 Abwasserbeseitigung 12
8. Natur und Landschaft, Umweltschutz 12
9. Altlasten und Altablagerungen 14
10. Sonstige Belange 14

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1-276-1 für den Bereich Hochschule hat am 01.04.2011 Rechtskraft erlangt. Er wurde seinerzeit aufgestellt, um die Entwicklung der Hochschule planungsrechtlich zu sichern und zu fördern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 umfasst auch das Mischgebiet entlang der Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße. Derzeit wird die Fläche ausschließlich durch studentisches Wohnen genutzt. Diese Nutzung ist angrenzend an der Hochschule sinnvoll und wünschenswert. Derzeit liegt der Verwaltung ein Antrag auf ein weiteres Studentenwohnheim für die Hochschule vor. Dieser Antrag ist planungsrechtlich jedoch nicht zulässig, da eine ausreichende Mischung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe / Dienstleistungen innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiets durch die Realisierung eines weiteren Wohngebäudes nicht mehr möglich wäre. Daher wird vorgeschlagen den Bebauungsplan Nr. 1-276-1 zu ändern und eine Genehmigung zu ermöglichen.

Das Mischgebiet an der Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße wird vom ungeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB nach Norden abgegrenzt, im Süden ist das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel in 2014 planungsrechtlich abgesichert worden. Im räumlich-funktionalen Bereich existiert somit kein weiteres Mischgebiet mehr.

Daraus ergibt sich ein unausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe (75% - 25%), da auf den Grundstücken derzeit ausschließlich gewohnt wird. Bei einer Realisierung des beantragten Wohngebäudes bliebe lediglich ein Viertel des Mischgebiets noch unbebaut, in dem zukünftig eine gewerbliche Nutzung realisiert werden könnte. Um das geplante Bauvorhaben jedoch genehmigen zu können wird vorgeschlagen den Geltungsbereich zu erweitern und die Fläche des Holzbetriebes an der Ludwig-Jahn-Straße mit aufzunehmen.

Die Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt zu Teilen brach und in Teilen wird sie von einem Holzhandel genutzt. Diese Fläche ist planungsrechtlich noch nicht abgesichert, da kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gem. § 30 existiert.

Zusätzlich zu der Art der baulichen Nutzung, kann so auch die geplante Straßensanierung der Flutstraße angepasst werden. Um die verkehrliche Verbindung zwischen Flutstraße und Ludwig-Jahn-Straße auch baulich ersichtlich zu machen, soll die Kreuzung neu gegliedert werden, dafür wird voraussichtlich auch eine Fläche des im Bebauungsplan 1-276-1 ausgewiesenen Mischgebiets benötigt.

Daher ist es Ziel des Bebauungsplans Nr. 1-276-8 die Entwicklung der Hochschule mit Studentenwohnheimen weiter zu unterstützen, das vorhandene Gewerbe planungsrechtlich abzusichern und die Voraussetzungen für die Straßensanierung zu schaffen.

Erst durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-276-1 können die städtischen Ziele erreicht werden. Daher ist aus Sicht der Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-276-8 für den Bereich Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße städtebaulich sinnvoll.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch gemischte Nutzungen geprägten Bereichs und ist innenstadtnah. Zudem werden die Grundzüge der Planungen des bestehenden Bebauungsplans des Hochschule Rhein-Waal (1-276-1) nicht berührt, es wird lediglich die Mischgebietsausweisung analog zur in weiten Teilen bereits vorhandenen Nutzung erweitert.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das ca. 6,2 ha große Plangebiet liegt direkt an der Klever Innenstadt, in direkter Nähe der Hochschule Rhein-Waal. Das Plangebiet umfasst ein Mischgebiet sowie einen Bereich im ungeplanten Innenbereich.
Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 721, 722, 723, 216, 345, 346, 344 und die Flurstücke 247, 275, 348, 347, 277 teilweise in dem Flur 44 der Gemarkung Kleve.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

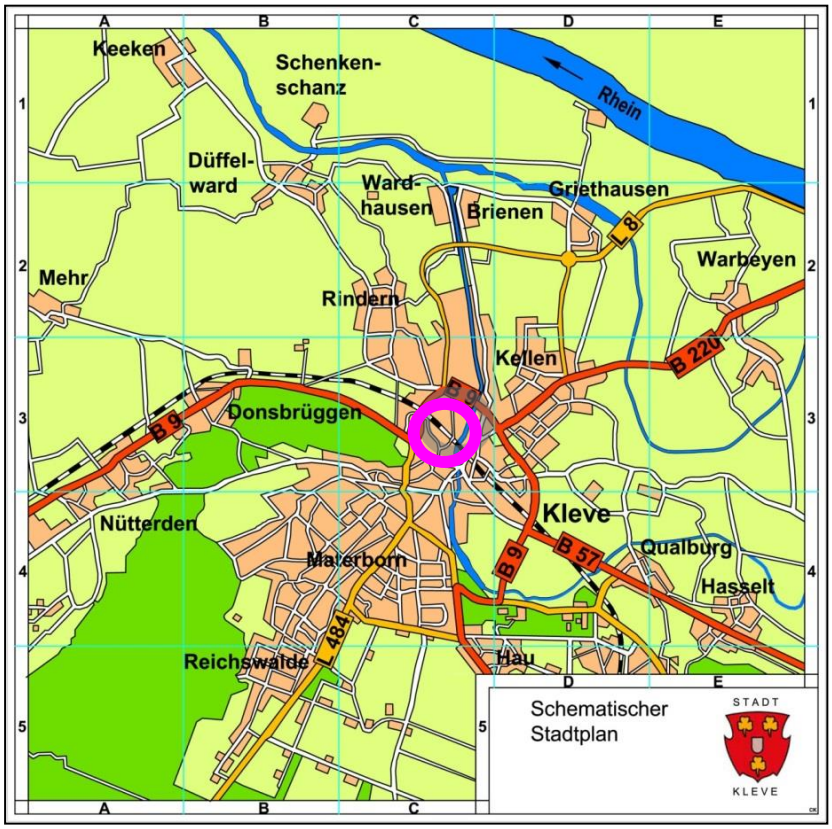


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-8, unmaßstäblich

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.
Der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-8 ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt. Im ASB ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 des GEP 99 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.



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 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 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 in der Nähe des Wassers die Chance, neue Nutzungen zu entwickeln. Hier sollen neue Qualitäten geschaffen und Entwicklungsimpulse angestoßen werden.
Die Realisierung der geplanten Bebauung trägt dazu bei, eine attraktive Nutzungsmischung in Innenstadtnähe zu schaffen und so die Innenentwicklung der Stadt zu forcieren.

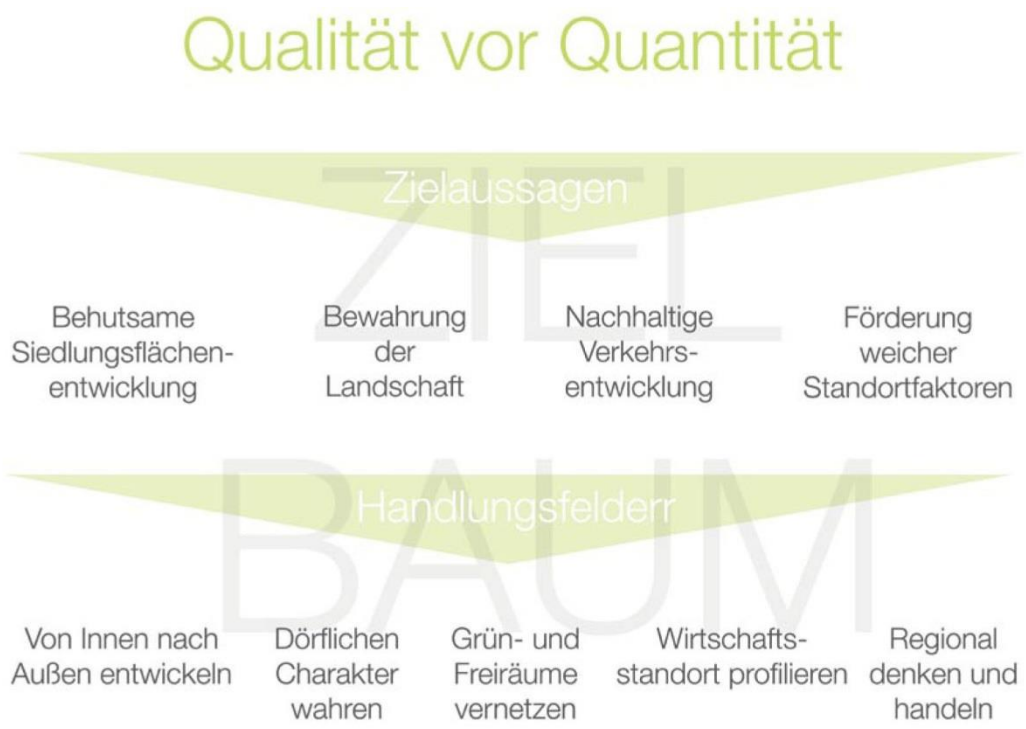


Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.3 Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen (Nahversorgungszentrums) und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nichtzentrenrelevanten Sortimenten (Klever Liste). Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve konsequent berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-8 liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei und die Notwendigkeit bestehe, Ausschlusskriterien zu definieren insbesondere für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Das festgesetzte Mischgebiet entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzepts, da

hier keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können. So können auch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungszentren entstehen.

4.4 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.
Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.
Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.
Für das gesamte Plangebiet werden analog zu den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes Vergnügungsstätten, sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet sind, ausgeschlossen, um den Charakter der Gebiete zu sichern.

4.5 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.
Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve größtenteils „Gemischte Bauflächen" dar, ein Bereich westlich der Ludwig-Jahn-Straße wird im aktuellen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen noch als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, daher muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Der FNP muss jedoch noch berichtigt werden. Derzeit stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf, in dieser Darstellung ist die Fläche bereits als „Gemischte Baufläche" dargestellt. Daher kann auf eine Berichtigung verzichtet werden.

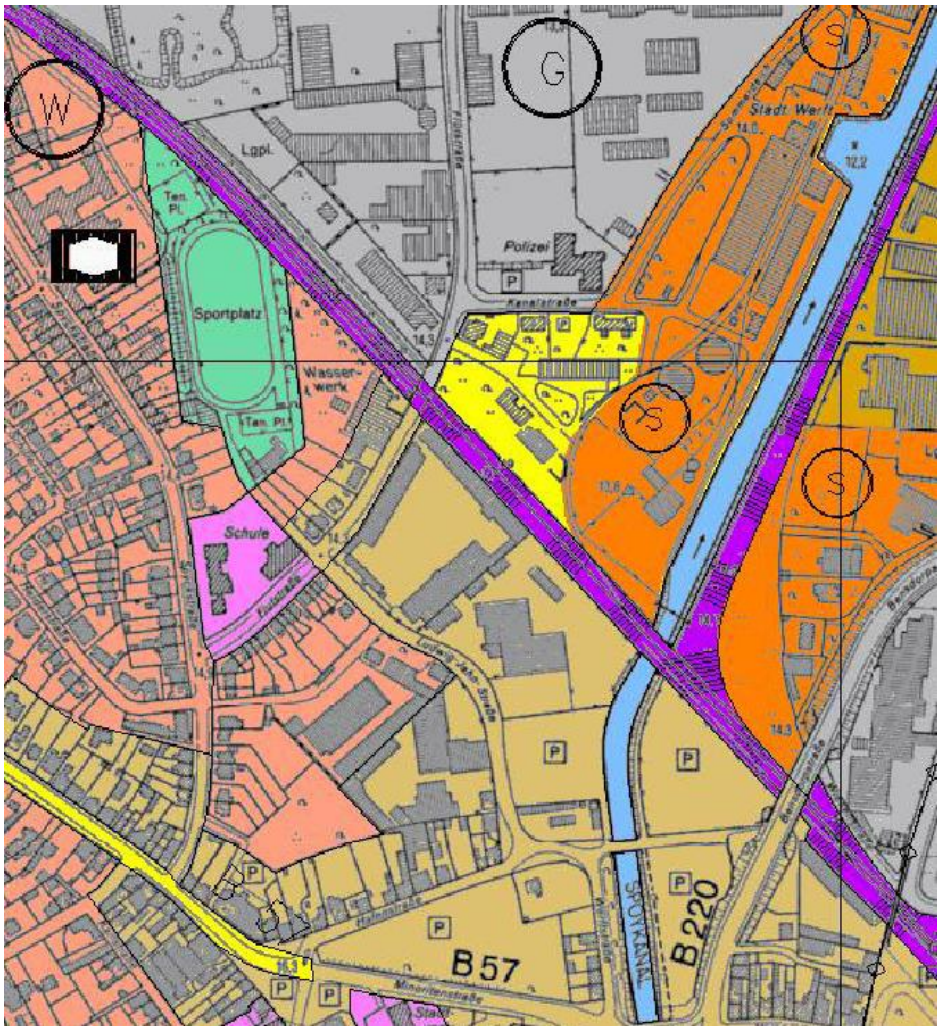


Abb. 5: 111. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal (Alte und Neue Ausweisung), ohne Maßstab

4.6 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 rechtsgültigen 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 Hafenareal bis zur Ludwig-Jahn-Straße 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" festgesetzt. Für das jetzige Plangebiet, setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest.
Ziel war es, für das Gebiet eine hochschulaffine und gemischte Nutzungsperspektive zu schaffen. Deshalb sieht der Bebauungsplan Nr. 1-276-1 für das Gelände ein Mischgebiet vor.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Mischgebieten mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Maximalwert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 festgesetzt. 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.
Im gesamten Mischgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

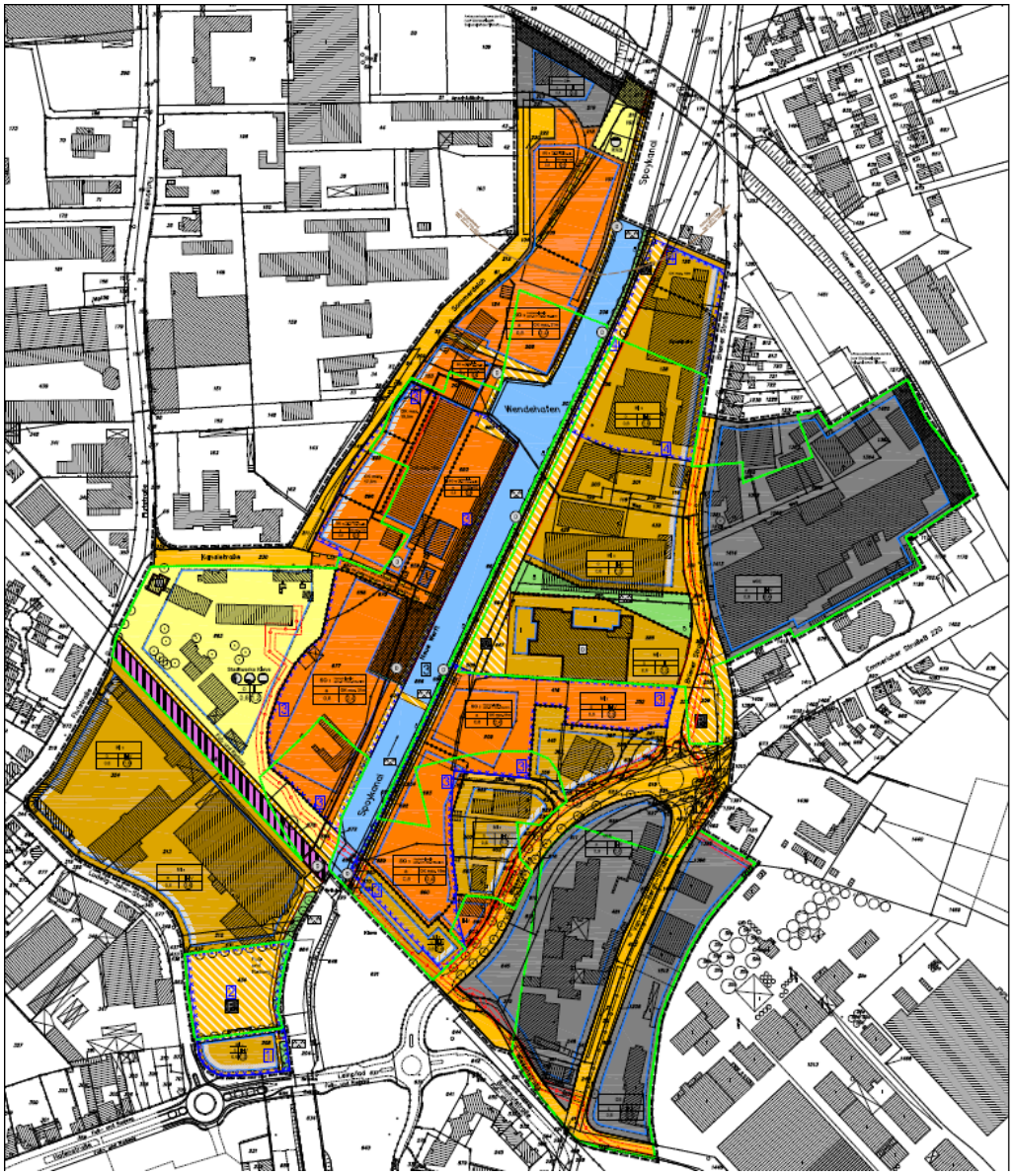


Abb. 6: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-276-1 / Nr. 2-276-2

Der Bereich westlich der Ludwig-Jahn-Straße liegt derzeit im ungeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Fläche ist durch einen Holzbetrieb geprägt und weist damit eine gewerbliche Struktur. Das Mischgebiet an der Flutstraße ist derzeit durch studentisches Wohnen geprägt, so dass für den Bebauungsplan eine gute gemischte Struktur vorhanden ist.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag für ein weiteres Studentenwohnheim vor. Das Mischgebiet im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-276-8 ist bereits sehr stark durch Wohnen geprägt, so dass keine Durchmischung mehr vorhanden ist. Deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.
Daher ist es Ziel des Bebauungsplans Nr. 1-276-8 die Entwicklung der Hochschule mit Studentenwohnheimen weiter zu unterstützen, das vorhandene Gewerbe planungsrechtlich abzusichern und die Voraussetzungen für die Straßensanierung zu schaffen.
Zusätzlich zu der Art der baulichen Nutzung, kann auch die geplante Straßensanierung der Flutstraße angepasst werden. Um die verkehrliche Verbindung zwischen Flutstraße und Ludwig-Jahn-Straße auch baulich ersichtlich zu machen, soll die Kreuzung neu gegliedert werden, dafür wird voraussichtlich auch eine Fläche des im Bebauungsplan 1-276-1 ausgewiesenen Mischgebiets benötigt.
Erst durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-276-1 können die städtischen Ziele erreicht werden. Daher ist aus Sicht der Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-276-8 für den Bereich Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße städtebaulich sinnvoll.

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 im Folgenden beschriebenen Änderungen, für den Bebauungsplan Nr. 1-276-8 bestehen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind entsprechend dem Einzelhandelskonzept Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorungsrelevante Sortimenten nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungszentrums. Das Nahversorgungszentrum liegt südlich des Mischgebiets, um das Konzept konsequent umzusetzen soll außerhalb des Zentrums nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen sein.
Ebenfalls ausgeschlossen sind alle Arten von Vergnügungsstätten gemäß § 6 BauNVO. Die Ausschließung ergibt sich aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve. Hier sollen mit Hilfe der Bauleitplanung alle Vergnügungsstätten außerhalb der festgesetzten Bereiche ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet auch weiterhin mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Maximalwert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und ist im 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 Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Dies entspricht im Mittel – bei einer Grundflächenzahl von 0,6 – einer nahezu dreigeschossigen Bebauung und liegt somit im Vergleich mit den Bestandsgebäuden in der städtebaulichen Umgebung im mittleren Bereich. Garagengeschosse sind nach § 21 a Abs. 1 BauNVO dabei nicht als Vollgeschosse zu rechnen.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf im Mischgebiet max. 0,50 Meter über der angegebenen Bezugsebene liegen. Die Anhebung ist in diesen Bereichen oft sinnvoll, da das Grundwasser in der Unterstadt sehr hoch steht. Durch die Anhebung kann das Eintreten ins Grundwasser vertreten werden.
Gleichzeitig wird die maximale Gebäudehöhe auf 16 Meter festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen.
Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandte Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
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 Hochschulumfeldes bei.

6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden. Die Baufenster ist sehr großzügig für ein Mischgebiet typisch angesetzt, so dass Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind.
Ebenso sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1-276-1 ist ein Lärmgutachten erstellt worden. Dieses Lärmgutachten errechnet eine Belastung auf der Jahn-Straße/ Ludwig-Jahn-Straße durch Verkehr. Deshalb worden auch Lärmfestsetzungen getroffen. Die Lärmfestsetzungen beziehen sich auch auf das Mischgebiet westlich der Ludwig-Jahn-Straße, auch wenn es bisher im unbeplanten Bereich lang.
Die Festsetzungen beziehen sich auf die Fassade der zum dauernden Wohnen sowie zur Errichtung von Arbeits- und Büroräumen geeigneten Gebäude, diese sind so zu gestalten, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ in

Verbindung mit VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" geführt werden können.
Hierzu kann im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage einer Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Immissionsort	maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. R´w (dB) Wohnräume/ Arbeitsräume
T1	71	5	45/ 40
T2	71	5	45/ 40
T3	71	5	45/ 40
T4	58	3	35/ 30
T5	62	3	35/ 30
T6	72	5	45/ 40
T7	71	5	45/ 40
T8	70	4	40/ 35
T9	68	4	40/ 35
T10	70	4	40/ 35
T11 (= Imm.-orte 61, 65-67 des Gutachtens	70	4	- / 35

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. 1-276-8 beabsichtigten Modifikationen sind funktionaler Natur und lassen keine Veränderungen der Ver- und Entsorgungssituation erwarten.

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist grundsätzlich sehr gut erschlossen. Insbesondere durch Jahnstraße sowie durch die Ludwig-Jahn-Straße.
Eine innere Erschließung wird im ersten Vorentwurf nicht weiter geplant, im Entwurf wurde lediglich die vorhandene Straße aufgenommen. Ob eine weitere Erschließung aufgenommen wird, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung 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 erst nach Abschluss der konkreten Flächenüberplanungen ermittelt werden.

7.3 Schmutzwasser

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 Strom – Km 857,512 geleitet.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Ludwig - Jahn – Straße liegt teilweise auf dem Grundstück des Edeka-Marktes innerhalb der festgelegten Baugrenzen. Ggf. wird dort ein Rückbau / eine Verlegung des Leitungsabschnitts erforderlich.

7.4 Niederschlagswasser

Vorfluter für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist der Spoykanal. Das Niederschlagswasser wird über die Regenwasserhauptsammler des Einzugsgebiets 12 / Einleitung E 16 und der Einzugsgebiete 13 und 17 / Einleitung E 25 in den Vorfluter gebracht. Die Zusammenlegung der Regenwassereinzugsgebiete Nr. 12 und Nr. 13 erfordert in der Ludwig – Jahn – Straße den Neubau eines Ableitungskanals zum Gewässer Spoykanal.
Die avisierte Kanaltrasse führt über die öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) an der Ludwig – Jahn – Straße im Parallelverlauf zu der ausgewiesenen nördlichen Baumreihe. Hier wird eine Ausweisung der Kanaltrasse im Abstand von 5 m zur Baumachse notwendig. Der vorhandene öffentliche Regenkanal auf dem Gelände des EDEKA-Marktes wird nach Fertigstellung der Kanalbaumaßnahmen außer Betrieb genommen.

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Artenschutz

Aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung. Es werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:
- besonders streng geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Der Umfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten Arten, für die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die Zugriffsverbote 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) wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens untersucht, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die betroffenen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) bezüglich der Verbotstatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlungen des MBV und des MKULNV 12/2010).

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen wurden die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4202, Quadrant 2 für die Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*
- Wasserfledermaus *Myotis daubenthonii*
- Fransenfledermaus *Myotis nattereri*
- Kleiner Abendsegler *Nyctalus leisleri*
- Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*
- Rauhhautfledermaus *Pipistrellus nathusii*
- Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

stellt der Geltungsbereich vorwiegend keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Aufgrund einer aktiven gewerblichen Nutzung der vorhandenen Gebäude ist ein Vorkommen der gebäudebewohnenden Fledermausarten aktuell auszuschließen.

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

- Habicht *Accipiter gentilis*
- Sperber *Accipiter nisus*
- Eisvogel *Alcedo atthis*
- Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*
- Mehlschwalbe *Delichon urbica*
- Pirol *Oriolus oriolus*
- Rauchschwalbe *Hirundo rustica*
- Rebhuhn *Perdix perdix*
- Saatkrähe *Corvus frugilegus*
- Schleiereule *Tyto alba*
- Steinkauz *Athene noctua*
- Turmfalke *Falco tinnunculus*
- Waldkauz *Strix aluco*
- Waldohreule *Asio otus*
- Kuckuck *Cuculus canorus*
- Feldsperling *Passer montanus*

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten. Von den für das Messtischblatt 4202 Kleve bislang nachgewiesenen planungsrelevanten Arten finden die allermeisten direkt im Plangebiet keinen adäquaten Lebensraum.
Zur Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs auf Tier- und Pflanzenarten sind neben der Habitatstruktur auch gegebene Vorbelastungen zu berücksichtigen: Habitatstruktur und die Lage im Siedlungsgebiet schließen das Plangebiet als essentielles Nahrungs- und/oder Bruthabitat für die im Messtischblatt 4202 (Kleve) aufgeführten planungsrelevanten Arten aus. Desgleichen verhindern die
vorhandenen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit, ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet.

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

9. Altlasten und Altablagerungen

Altlastenverdachts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger auf Altenlasten hingewiesen oder werden weitere Gutachten für notwendig erachtet, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.

10. Sonstige Belange

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

Aufgestellt: Kleve, den 22.05.2015

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

(Rohwer)