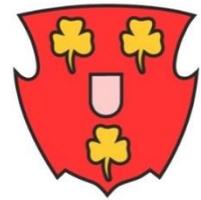


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-306-0
für den Bereich Nassauerallee/ Eiserner Mann
(Sternbuschklinik)**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Inhalt

1	Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....	1
2	Planungsanlass.....	2
3	Planerische Ausgangssituation	3
3.1	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve.....	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	5
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve	5
3.4.1	Stadtentwicklungskonzept	6
3.4.2	Einzelhandelskonzept.....	7
4	Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept.....	9
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	9
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.2	Abwasserbeseitigung	11
6.3	Hinweise zu Versorgungsleitungen.....	12
7	Natur und Landschaft, Umweltschutz	12
8	Artenschutz.....	12
9	Altlasten und Altablagerung.....	12
10	Denkmalschutz	13
11	Sonstige Belange.....	13

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 km südlich der Klever Innenstadt und hat eine Größe von ca. 5,9 ha.

Der Geltungsbereich wird durch die Nassauerallee im Westen und den Kernisdahl im Osten begrenzt. Im Norden grenzt das Grundstück der Landeszentralbank an das Plangebiet an. Im Süden bildet die Sternbuschklinik den Anschluss des Geltungsbereichs. Im Detail umfasst das Plangebiet mehrere Flurstücke der Flur 30, Gemarkung Kleve.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

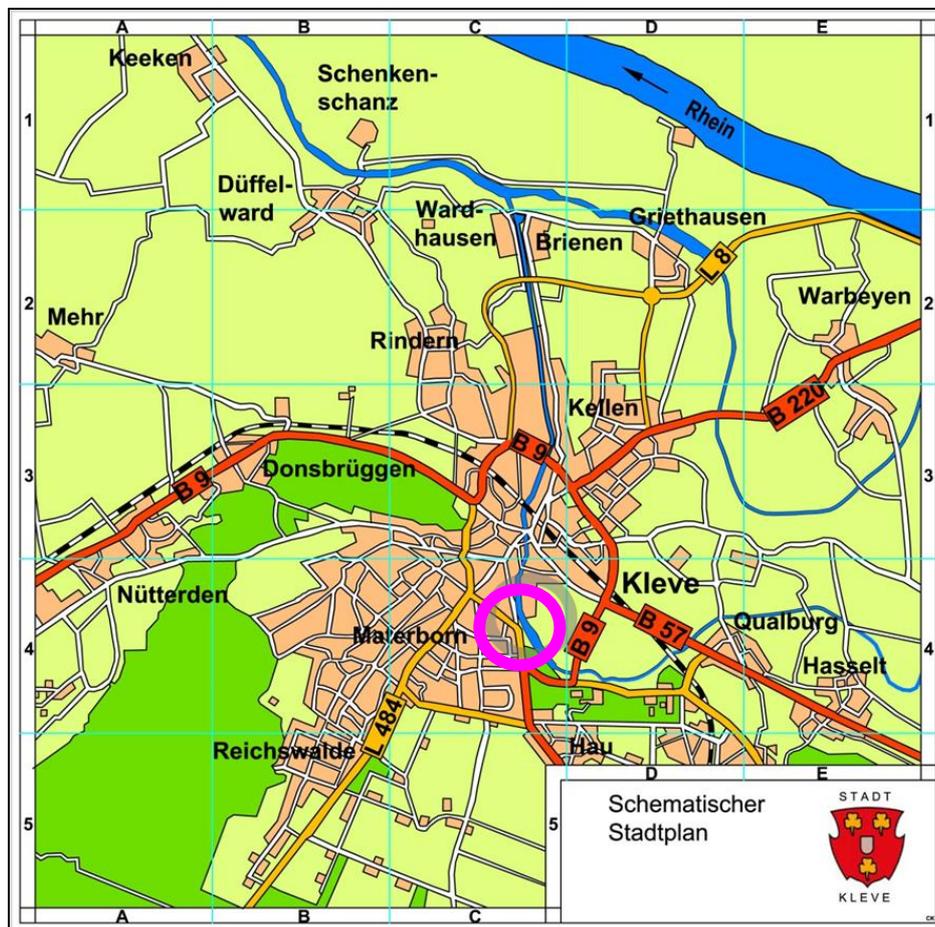


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-306-1, unmaßstäblich

2 Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-306-0 liegt im südlichen Eingangsbereich der Stadt Kleve, an der Nassauerallee.

Das Plangebiet integriert dabei die im Norden liegenden Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1-195-1 und Nr. 1-195-2, die einen von Wohnnutzung geprägten Bereich mit eingeschossiger bis maximal zweigeschossiger Bebauung vorsehen. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB, der die Sternbuschkllinik sowie mehrere Wohnhäuser mit unterschiedlichen Geschossigkeiten umfasst.

Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, die Eingangssituation der Stadt zu akzentuieren und die Bebauungsstruktur in diesem Bereich abgestimmt zu gestalten. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 1-306-0 u.a. einheitliche Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit in diesem Bereich treffen.

Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung in einem markanten Bereich von Kleve den Zielen einer abgestimmten Gestaltung entsprechend vorzugeben.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 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.

Im Allgemeinen Siedlungsbereich (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.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 1.3 des GEP 99 für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu beachten. Eine wesentliche Änderung des Regionalplanentwurfes ist, dass neben den Ausweisungen ASB und GIB die zusätzliche Ausweisung ASB-GE hinzu genommen wurde, welche Bereiche darstellt, die überwiegend für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind. In den ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) sind Wohnbauflächen, Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Sinne der BauNVO sowie andere, mit einer gewerblichen Nutzung konkurrierende Nutzungen, ausgeschlossen.

Bei der vorliegenden Planung werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet.

3.2 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sowie der sich in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weisen das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Östlich wird entlang der Böschung bis zum Kernisdahl eine Grünfläche ausgewiesen. Demnach entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Ausweisungen des Flächennutzungsplans.

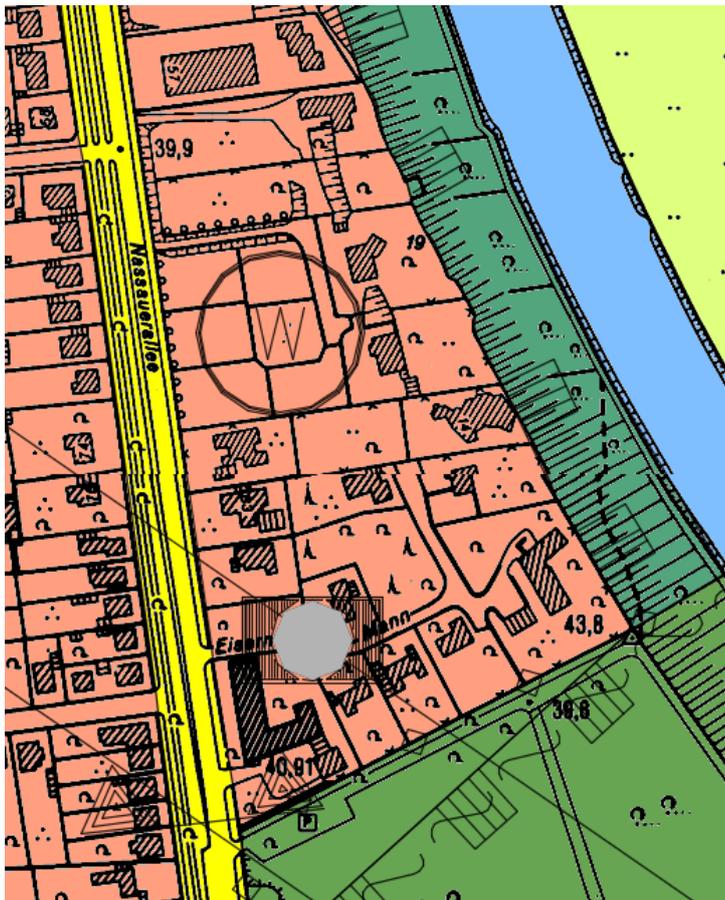


Abbildung 3 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Für den nördlichen Teil des Plangebiets liegen die Bebauungspläne Nr. 1-195-1 sowie Nr. 1-195-2 vor. Der Bebauungsplan Nr. 1-195-1 weist entlang der Nassauerallee ein Allgemeines Wohngebiet, sowie im hinteren Bereich ein Reines Wohngebiet aus. Beide Gebiete lassen eine eingeschossige Bebauung als Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zu, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Zur inneren Erschließung sind eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hauses Nr. 61 vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 1-195-2 setzt als Band entlang der Nassauerallee ein Besonderes Wohngebiet fest. Auch hier ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern in einer offenen Bauweise zulässig. Die GRZ wird mit 0,4 vorgegeben.



3.4.1 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

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.

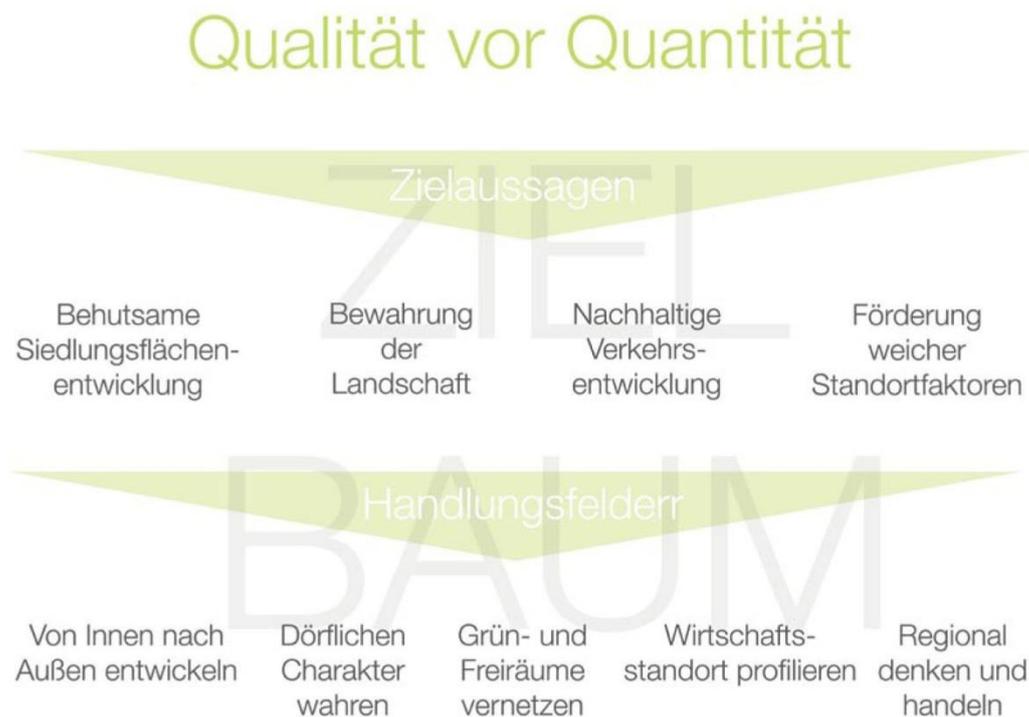


Abbildung 5 Ziel und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-306-0 berücksichtigt, indem eine Entwicklung im Innenbereich unter Beachtung von Grünstrukturen in Richtung Kermisdahl vorangetrieben wird.

3.4.2 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 und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klevert 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.

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereichen. Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Besondere Wohngebiete lassen außerdem keinen großflächigen Einzelhandel zu.

Vergnügungstättenkonzept

Das Vergnügungstättenkonzept 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 Vergnügungstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

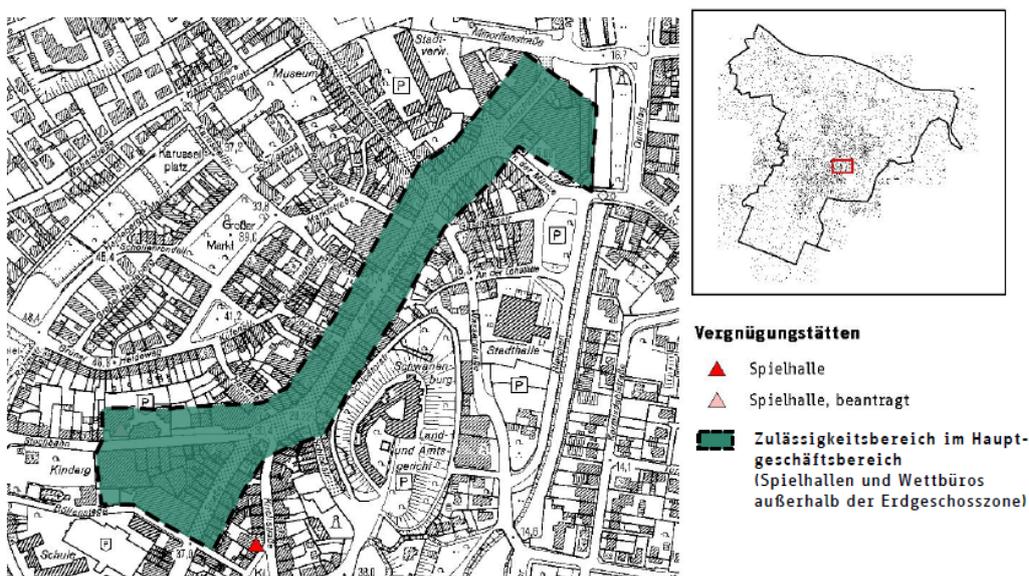


Abbildung 6 Übersicht der Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-306-0 liegt außerhalb dieser Zone. Der Bebauungsplan setzt zum einen als Art der Baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier sind nach § 4 BauNVO „Vergnügungsstätten“ als zulässige Nutzung nicht aufgelistet. Zum anderen schließt der Bebauungsplan die im Besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung „Vergnügungsstätten“ im Plangebiet aus.

4 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es den Bereich zwischen der Nassauerallee und dem Kermisdahl durch einheitliche Festsetzungen einer abgestimmten städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

5 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Das Plangebiet gliedert sich in ein Besonderes Wohngebiet (WB) entlang der Nassauerallee und in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Für das Besondere Wohngebiet wird straßenbegleitend eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur im Umfeld der Nassauerallee. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 unterschreitet die Vorgaben von § 17 BauNVO. Die Unterschreitung ist jedoch sinnvoll. Das WB ist von einem Allgemeinen Wohngebiet umgeben, das durch großzügige Grundstücke geprägt ist. Durch die Reduzierung der GRZ im WB wird eine einheitliche Baustruktur im ganzen Gebiet sichergestellt. Des Weiteren wird die Höhe der Bebauung mit 7,0 m Firsthöhe und 6,5 m Wandhöhe begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe ist dabei das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anaufähige 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.

Das Allgemeine Wohngebiet teilt sich in drei Nutzungsgebiete. Das WA1 setzt entlang der Nassauerallee, angelehnt an die Festsetzungen des WB, eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern sowie eine GRZ von 0,4 fest. Auch hier werden eine Firsthöhe vom 7,0 m und eine Wandhöhe von 6,5 m vorgegeben.

Das WA2 trifft Festsetzungen für den hinterliegenden Bereich der Nassauerallee. Hier wird eine eingeschossige Bauweise ausgewiesen, bei einer GRZ von 0,25 und einer offenen Bauweise. Hier sind ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig. Auf diese Weise wird eine aufgelockerte Struktur vorgegeben.

Das WA3, an der Nassauerallee, setzt eine GRZ von 0,3 und eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzelhäusern fest. In diesem Nutzungsgebiet werden ebenfalls eine Firsthöhe von 7,0 m und eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Für das WA1 und WA3 gilt die gleiche Bezugsebene wie für das WB.

Bei geneigten Dächern kann die Firsthöhe in den WA1, WA3 und WB ausnahmsweise auf 8,0 m erhöht werden. Als geneigte Dächer sind hier nur Satteldächer zulässig.

Um eine gebietsverträgliche Auslastung der Wohngebäude sicherzustellen werden die Wohneinheiten je Wohngebäude, die als Einzelhaus errichtet werden, auf maximal 3 Wohneinheiten begrenzt.

Um ein der Lage entsprechendes Erscheinungsbild zu ermöglichen sind Vorgartenbereiche landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude sowie alle Bereiche, die in Bebauungsplänen als solche festgesetzt sind.

Östlich angrenzend an das WA2 wird eine private Grünfläche als Wald ausgewiesen. Die Waldfläche ist gem. Landesforstgesetz NRW geschützt. Jegliche Maßnahmen im Wald sind mit dem Landesbetrieb Wald und Holz abzustimmen.

Des Weiteren sind im gesamten Plangebiet Bäume mit einem Stammumfang von über 80cm, die außerhalb der Baufenster liegen, zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Bäume, die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst sind. Die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Baumschutzsatzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

Im gesamten Planungsgebiet ist je Grundstück nur ein Garagenkörper außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 30 m³ sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO hingegen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die Planzeichnung enthält den Hinweis darauf, dass die „Satzung der Stadt Kleve über die Erhebung eines Kostenerstattungsbetrages für Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplanes 1-306-0 Nassauerallee / Eiserner Mann“ beachtet werden muss. Diese Satzung regelt, dass die Stadt Kleve zum Ersatz des Aufwandes für den Ausgleich der Eingriffsfolgen aus dem Bebauungsplan Nr. 1-306-0 einen Kostenerstattungsbetrag nach Maßgabe dieser Satzung erhebt. Die

Zahlungsverpflichtung entsteht jedoch erst, wenn eines der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung bebaut wird. Bis dahin tritt die Stadt Kleve in Vorleistung.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Nassauerallee verkehrlich erschlossen. Eine interne Erschließung der hinterliegenden Bereiche erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit im nördlichen Bereich sowie die Straße „Eiserner Mann“ im südlichen Bereich des Plangebiets.

Durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird außerdem das Erreichen der hinterliegenden Flurstücke, die nicht durch die Straßen erschlossen sind, sichergestellt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung von Abwässern aus dem Plangebiet erfolgt mittels Anschluss an die innerstädtischen Anlagen der Trennkanalisation. Innerhalb des Planbereichs sind ausreichend bemessene Abwasserleitungen für die Aufnahme der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und dem Stammkanal zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlauf des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwassereinzugsgebietes Nr. 1 und Nr. 2. Im nördlichen Bereich wird das Niederschlagswasser über den Regenauptsammler des Einzugsgebietes 2 bei Auslaufbauwerk E4 geleitet. Nach dem Ergebnis einer Niederschlagsabflussbewertung auf der Grundlage des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes vom 21.10.2014 für das gesamte Regenwassereinzugsgebiet Nr. 2 sind dezentrale Maßnahmen zur Minderung des Stoffeintrages vor der Einleitung in das Gewässer Kermisdahl erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind noch mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Die Entsorgung des Niederschlagswasser von den privaten Bauflächen (Nassauerallee 61,63,71,73,73a,77 und 79) (Dach-, Hof- und Wegeflächen) wird auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG durchgeführt, ggbf. in Verbindung mit einer

Niederschlagswassernutzung. Demnach ist auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten und zu versickern.

Ausgenommen von der Niederschlagswasserversickerung sind die übrigen Grundstücke. Das Niederschlagswasser aus diesen Grundstücken wird über den Regenhauptsammler des RW-Einzugsgebiets Nr. 2 – Einleitung E4 (NBK) in den Kermisdahl bei Gewässer-Kilometrierung km 5.660 eingeleitet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird das Niederschlagswasser über den Regenhauptsammler des Einzugsgebietes 1 bei Auslaufbauwerk E3 in den Vorfluter Kermisdahl eingeleitet.

6.3 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Die vorhandenen Strom- und Wasseranschlüsse des Gebäudes Nassauerallee 61 liegen außerhalb des geplanten Bereichs, für den das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Flurstück 314, Flur 30, Gemarkung Kleve, vorgesehen ist. Sollte auf diesem Flurstück, westlich des Gebäudes Nassauerallee 61, eine Bebauung realisiert werden, so sind die Hausanschlüsse in diesem Bereich kostenpflichtig zu verlegen.

Bei Ausbauplanungen ist zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich eine Trasse mit der Breite von ca. 1,0 m benötigt wird. Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 m erforderlich, in dem weder Überbauung noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Des Weiteren ist auf eine möglichst grade Trassenführung zu achten.

7 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 erfolgt durch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs.4 BauGB sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Beide Unterlagen sind als eigenständiges Gutachten erstellt worden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung ist als eigenständiges Gutachten erarbeitet worden.

9 Altlasten und Altablagerung

Es liegen Hinweise vor, dass im südlichen Teil des Plangebiets schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind. Schädliche Bodenveränderungen sind im Sinne des

BBodSchG Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen können.

Konkret handelt es sich bei den Bodenveränderungen im Plangebiet um „Verfüllungen“ (Landesregisternummer 100204, Name 0557b). Dies ist bei weiteren Planungen und Maßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen.

10 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des zur Eintragung vorgesehen Gartendenkmals „Alter Tiergarten“ (Nassauerallee/ Kalkarer Straße/ Hauer Straße). Mit der Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Kleve wird das Denkmal den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unterliegen.

11 Sonstige Belange

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann noch nicht abschließend abgeschätzt werden, welche weiteren Belange in welchem Umfang von der Planung betroffen sind. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB auf weitere Belange hingewiesen, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.