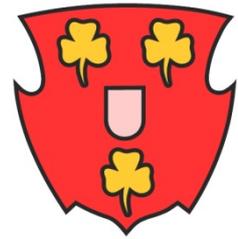


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



ENTWURF

**Bebauungsplan Nr. 2-298-0
für den Bereich Overbergstraße / Ferdinandstraße**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-298-0 für den Bereich Overbergstraße / Ferdinandstraße.

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	2
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	3
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	4
4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve	5
4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	6
4.6 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve	7
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4 Abstandsflächen	9
5.5 Anzahl der Wohneinheiten	9
5.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
5.7 Gemeinbedarfsfläche	10
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
6.1 Verkehrliche Erschließung	10
6.2 Abwasserbeseitigung	11
7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz	11
8. Sonstige Belange	11

1. Planungsanlass

Die katholische Pfarrgemeinde „Heilige Dreifaltigkeit Kleve“ in Kellen plant derzeit die Umgestaltung der St. Willibrordkirche und die Errichtung eines neuen Pfarrheims, das unmittelbar an die Kirche angrenzen soll. Aus diesem Grund wird das vorhandene Gebäude des alten Pfarrheims nicht mehr benötigt und soll abgerissen werden. Diese Fläche soll dann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Da für diesen Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 2-298-0 für den Bereich Overbergstraße/ Ferdinandstraße aufzustellen.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Klever Ortsteil Kellen und umfasst die Flurstücke 37, 40, 42 sowie Teile des Flurstücks 462 der Gemarkung Kellen, Flur 16. Der Bereich hat insgesamt eine Größe von ca. 0,7 ha.

Der Planbereich wird im Norden von der Ferdinandstraße und im Westen von der Overbergstraße begrenzt. Die östliche Grenze bildet ein städtischer Spielplatz. Im Süden ist das Bebauungsplangebiet durch den Kindergarten „Arche Noah“ begrenzt.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

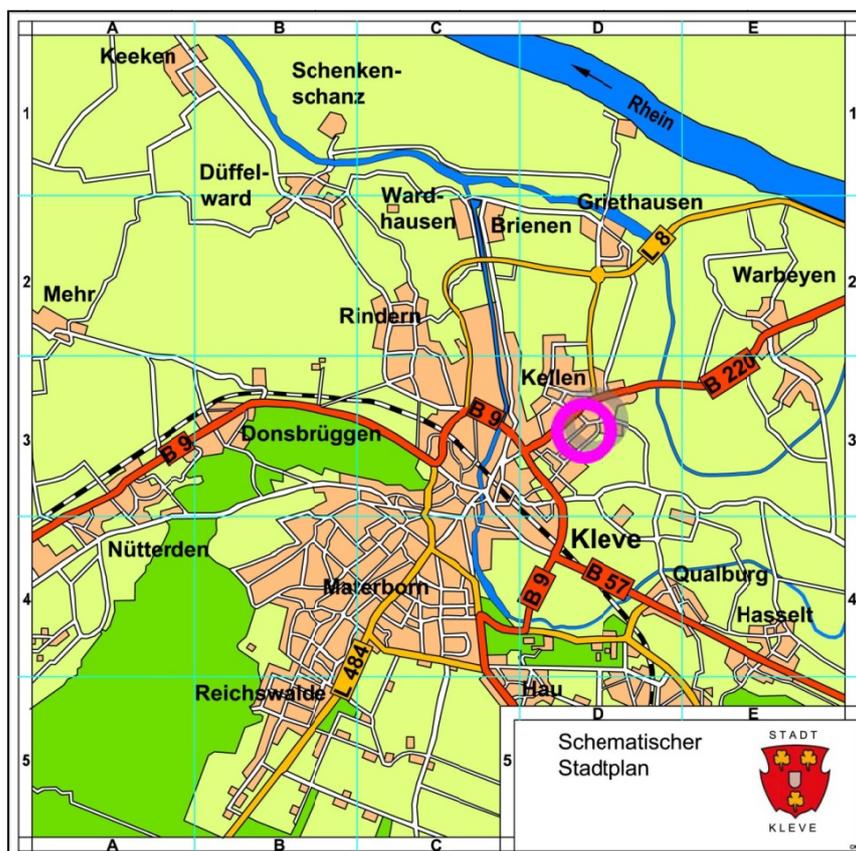


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-298-0, unmaßstäblich

Die angrenzenden Nutzungen an das Bebauungsplangebiet sind vielfältig. Der Bereich südlich und östlich des Bebauungsplangebiets ist vorwiegend von Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich ein Seniorenwohnheim sowie das Finanzamt. Im südwestlichen Bereich grenzen ein Kindergarten sowie eine Grundschule an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt darüber hinaus die St. Willibrordkirche.

Die für diesen Bereich geplante Wohnnutzung passt sich in den vorhandenen Charakter der Umgebung ein, weil sie einen Übergang von der nördlich befindlichen Gemeinbedarfs-Nutzung und der südlich angrenzenden Wohnbebauung bildet.

3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 2-298-0 wird aufgestellt, um eine freiwerdende Fläche südwestlich der St. Willibrordkirche einer neuen Nutzung zuzuführen.

In diesem Bereich soll eine Bebauung entlang der Overbergstraße errichtet werden, welche hauptsächlich dem Wohnen dient. Im hinteren Bereich ist die Errichtung eines Solitärgebäudes, ebenfalls für Wohnnutzung geplant. Durch die geplante Bebauung findet in diesem Bereich von Kellen eine wünschenswerte Wohnverdichtung statt. Insgesamt entstehen im Bebauungsplangebiet, je nach Wohnungsgröße bis zu 35 Wohneinheiten.

Um eine übermäßige Belastung der Anwohner und Kirchenbesucher durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden, werden unter den überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Wohngebäude Tiefgaragen ausgewiesen, welche von der Overbergstraße beziehungsweise der Ferdinandstraße erschlossen werden kann.

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. 2-298-0, sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld, ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) 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. Der geplante Bebauungsplan setzt somit die Ziele der Raumordnung um.

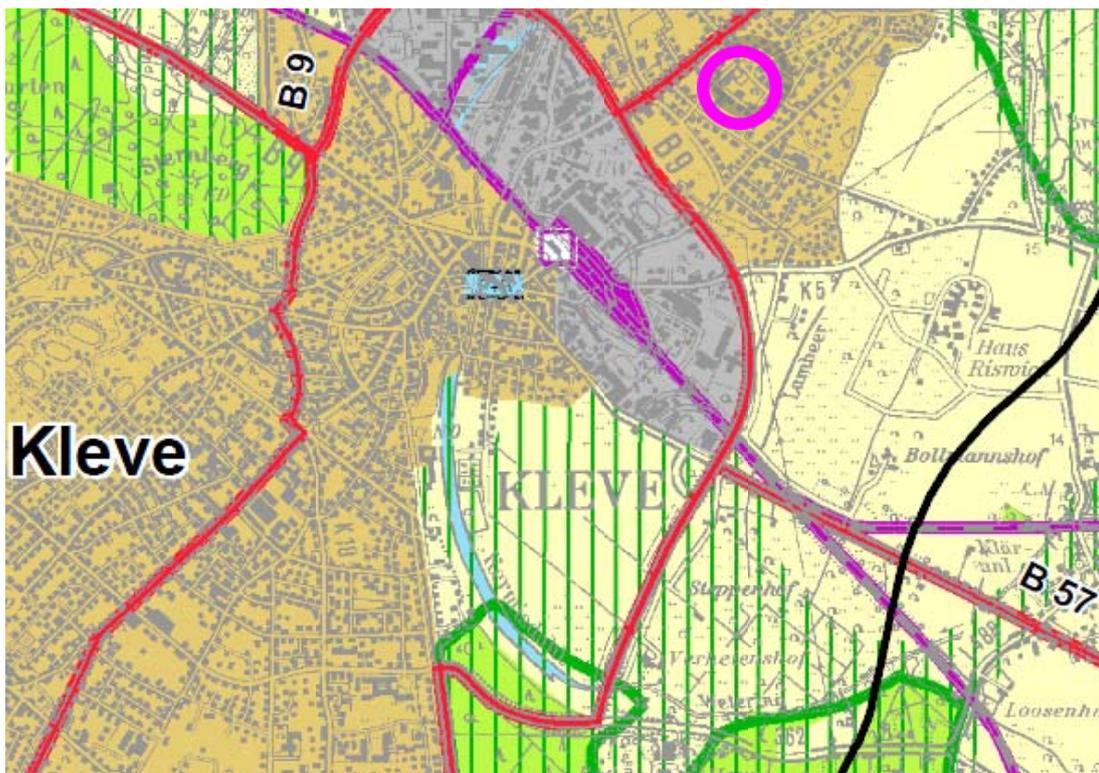


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

4.2 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.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-298-0 stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine Gemeinbedarfsfläche dar.

Für den Bereich der St. Willibrordkirche entspricht diese Darstellung der geplanten Nutzung. Im Bereich des derzeitigen Pfarrheims und der künftig geplanten Wohnnutzung entspricht die Darstellung jedoch nicht der geplanten Nutzung. Grundsätzlich wäre daher für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve jedoch in der Neuaufstellung. Im entsprechenden Vorentwurf wurde der Plan für diesen Bereich angepasst und die Gemeinbedarfsfläche für den Bereich des derzeitigen Pfarrheims in eine Wohnbaufläche geändert. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans in einem gesonderten Verfahren nicht notwendig. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

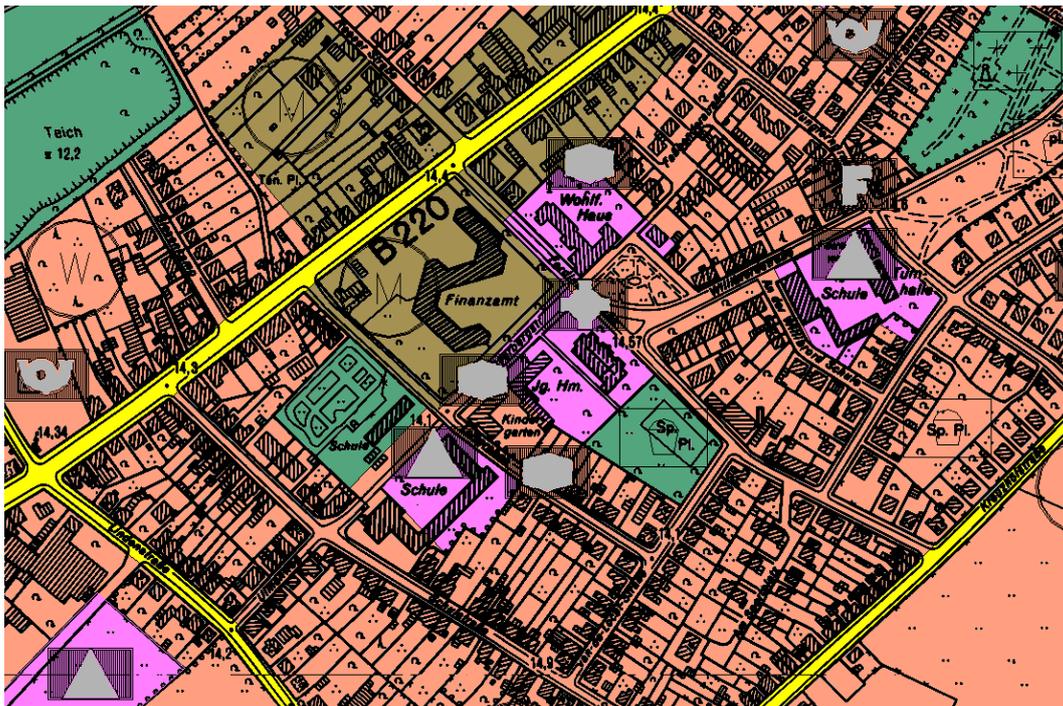


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Im Bereich des neuen Bebauungsplans Nr. 2-298-0 existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend gibt es ebenfalls keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.4 Stadtentwicklungskonzept 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. Das Konzept ist 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 im Stadtentwicklungskonzept formulierte Handlungsfeld einer von „Innen nach Außen“-Entwicklung sowie darauf aufbauend das Ziel einer ressourcenschonenden Flächeninanspruchnahme wurde bei der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 2-298-0 berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine durch Umverlagerung frei gewordene Fläche für Wohnbebauung nutzbar gemacht.

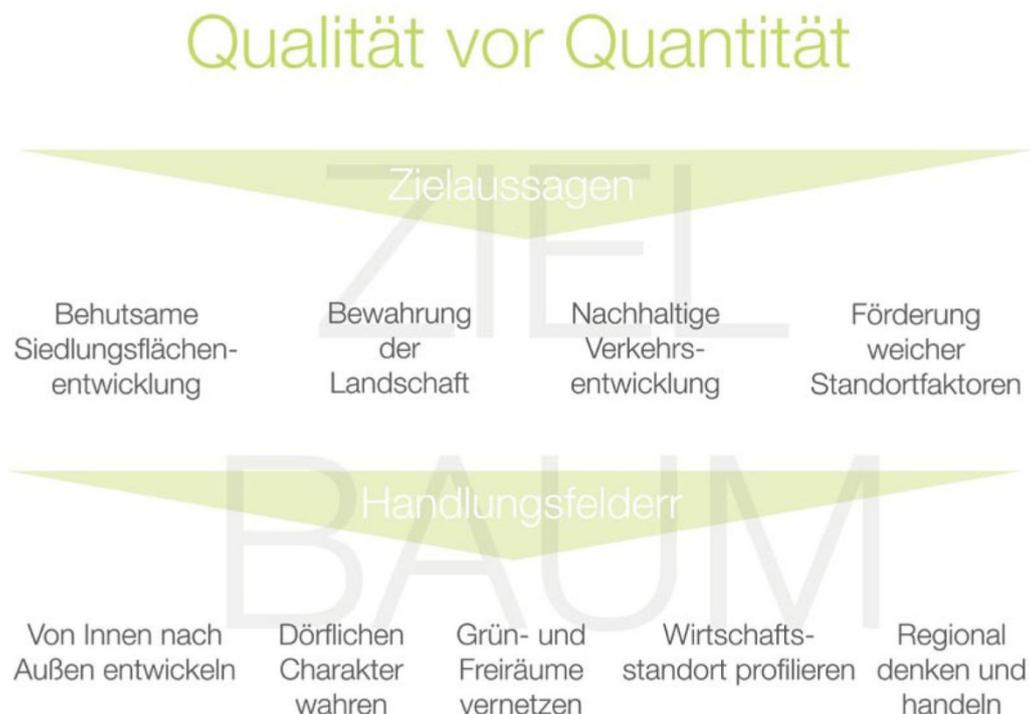


Abb. 5: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

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 (vgl. Abb. 6) 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-298-0 liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Kellen. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei. Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung einer Wohnsiedlung im innerstädtischen Bereich ist, entspreche daher eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter.

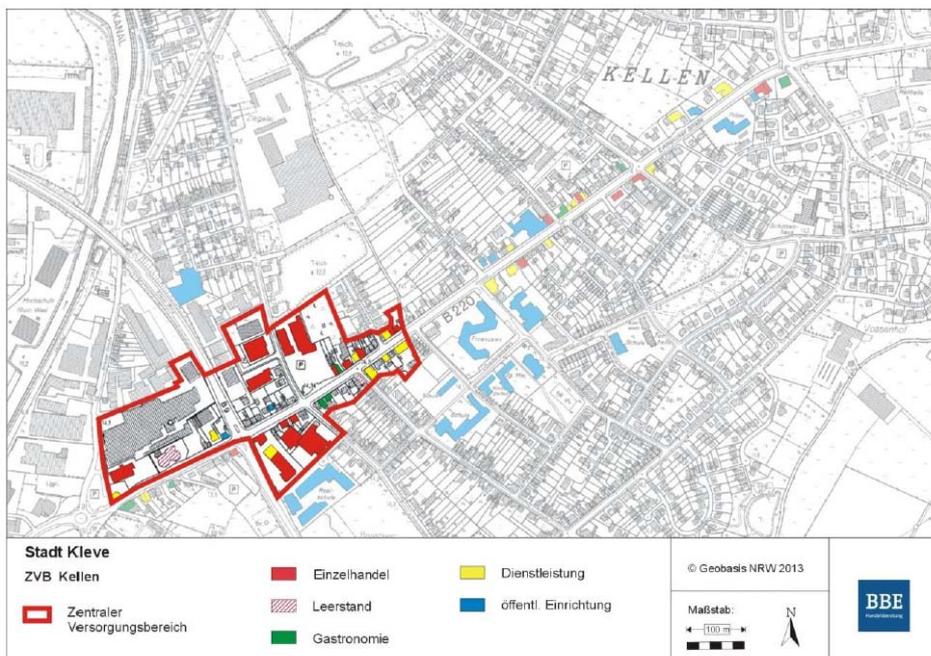


Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Kellen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

4.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve

Durch das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungsstätten, hierbei besonders Spielhallen und Wettbüros, erzeugen durch Gestaltungsdefizite durch z.B. verklebte Schaufenster, einen städtebaulich-gestalterischen Bruch im Straßenbild. Aufgrund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zu verdrängen. Durch die beschriebenen Gestaltungsdefizite kann es zu einer Trading-Down-Tendenz bzw. –risiko kommen. Da die Stadt Kleve diese Entwicklung verhindern möchte, wurde im Vergnügungsstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten entlang der Hauptgeschäftstraße ausgewiesen (vgl. Abb. 7), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-298-0 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht somit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve.

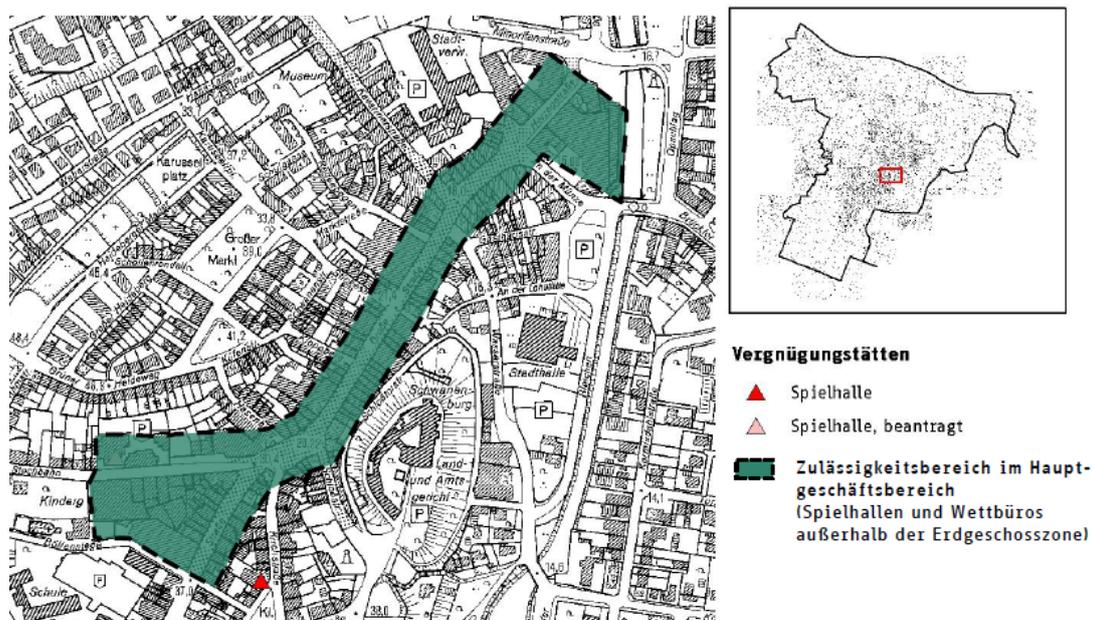


Abb. 7: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieser Baugebietstyp dient vorwiegend dem Wohnen, jedoch können hier auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ ist unzulässig. Gartenbaubetriebe in ihrer

heute üblichen Ausprägung passen wegen ihrer großflächigen und niedrigen Bauweise nicht in die angestrebte und in der Umgebung vorliegende Baustruktur. Es gilt den urbanen Charakter des Gebiets zu fördern und den Nutzungen Vorrang einzuräumen, die die im Stadtentwicklungskonzept angestrebte funktionale und gestalterische Aufwertung unterstützen. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist unzulässig. Die Struktur und die Lage des Plangebiets sind grundsätzlich für die Ansiedlung von Tankstellen nicht geeignet. Durch die Reduzierung der einzelnen Nutzungen wird der Bestand sowie die Neuplanung geschützt und in ihrer wohnlich geprägten Struktur nicht weiter beeinträchtigt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen bestimmt.

Zur Wahrung des baulichen Charakters von Kellen und zur Einbindung des neuen Plangebiets in die vorherrschende Bebauungsdichte wird die GRZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-298-0 mit 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Terrassen etc. überbaut und somit versiegelt werden dürfen. Dieser Wert entspricht dem in Kellen real vorhandenen Wert. Um jedoch eine Unterkellerung für Tiefgaragen zu ermöglichen, wurde eine eigene GRZ mit 0,8 für unterirdische Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die oberirdischen Festsetzungen. In Allgemeinen Wohngebiet wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt, die GFZ entspricht auch den typischen Festsetzungen in Kellen und stellt somit eine harmonische Abrundung für die nähere Umgebung dar.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe (FH max.) über Normal Null festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 werden zwei Höhen innerhalb des Baufensters festgeschrieben, so ergibt sich ein größerer Schutz der vorhandenen geschützten Alleebäume an der Overbergstraße. Der vordere Bereich wird mit der Höhe 22,5 m, der hintere mit 24,5 m definiert, so haben die Baumkronen und somit auch aus artenschutzrechtlicher Sicht eine geringe Beeinträchtigung. Das hintere Baufenster WA2 weist auch die Höhe von 24,5 m auf. Die maximale Gebäudehöhe ist als Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs (First) definiert. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist bei 14,27 m ü. NN angesetzt. Die Bezugsebene ist durch den eingemessenen Kanaldeckel in der Straße vorgegeben.

In Nutzungsgebiet WA1 sind maximal 20 Wohneinheiten zulässig. In Nutzungsgebiet WA2 sind maximal 15 Wohneinheiten zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Nutzungsgebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine kompakte Bebauung entlang der Overbergstraße ermöglicht. Die abweichende Bauweise wird so definiert, dass im WA1 Gebäude auch an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen. Dies hat den Vorteil, dass der vorhandene Charakter der Straße beibehalten wird und die Fläche gut ausgenutzt werden kann. Zusätzlich besteht zu dem angrenzenden Gebäude mit 5,00 m genügend Abstand um brandschutzrechtliche Probleme zu verhindern. Die abweichende Bauweise ist auch gewählt worden, da innerhalb des Baufensters unterschiedliche Bauweisen erbaut werden könnten. Das Baufenster hat eine Größe von ca. 30 x 28 m. Mit dieser Größe können auch zwei Gebäude entstehen. Insgesamt wird die abweichende Bauweise hier als flexible und sinnvolle Bauweise angesehen. Das Baufenster im WA1 weist zwei Baugrenzen in einem Abstand von 2,5 m auf. Hier werden verschiedene Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die hintere Baugrenze kann aufgrund eines Treppenhauses in einer Breite von 4,0 m überschritten werden. So ist eine Bebauung flexible und das Ziel die Alleebäume an der Overbergstraße so wenig wie möglich zu beeinträchtigen (s. Umweltbericht/ Artenschutzprüfung) ist gesichert.

In Nutzungsgebiet WA2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das Baufenster hat eine Größe von ca. 21 x 24 m. Die offene Bauweise wird hier als sinnvoll und städtebaulich verträglich angesehen, da das Baufenster im hinteren Teil des Grundstückes liegt somit auch einen gewissen Abstand zu den Nachbargebäuden hergestellt wird.

5.4 Abstandsflächen

Die Gebäude an der Overbergstraße können mit einer reduzierten Abstandsfläche erbaut werden. Dies macht städtebaulich Sinn, da so nur eine flexible und verträgliche Entwicklung vorangetrieben werden kann. Durch die großen flexiblen Baufenster können auch Gebäude an die Grundstücksgrenze gestellt werden. Die Struktur des Bestandsgebäudes an der Overbergstraße kann auch wieder aufgenommen werden. Die vorhandene Straßensilhouette könnte bestehen bleiben. Neben den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind die brandschutzrechtlichen Abstandsflächen nicht betroffen. Der Mindestabstand von hier 5,00m ist aus brandschutzrechtlicher Sicht zu wahren.

5.5 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für die jeweiligen Nutzungsgebiete beschränkt. Dadurch soll eine zu hohe Verdichtung verhindert werden. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich auf die festgesetzte Geschossigkeit und den möglichen Wohneinheiten.

Die Anzahl ist städtebaulich verträglich und passt zu der näheren Umgebung.

5.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ungewollte Verdichtungsprozesse zu vermeiden und eine Störung der Anwohner und Kirchenbesucher durch den ruhenden Verkehr zu verhindern, wird im Bebauungsplan Nr. 2-298-0 eine Tiefgaragenfläche ausgewiesen.

Die Erschließung der Tiefgarage kann von der Overbergstraße und der Ferdinandstraße aus erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf der Overbergstraße ist so anzulegen, dass sie zwischen den vorhandenen Straßenbäumen (Platanen) verlaufen und hierbei sind noch vorhandene Einfahrten zu nutzen. Dies hat das Ziel, die vorhandene Baumallee zu schützen und weiteren Einschätzungen einzudämmen. Die vorhandenen Stellplätze sind ebenerdig und können als Einfahrt genutzt werden. Durch die Einfahrt können ggf. 3 Stellplätze straßenbegleitend wegfallen. Nach Prüfung der aktuellen Parkplatzsituation entstehen keine verkehrlichen Probleme, in direkter Nähe sind ausreichend Stellplätze vorhanden (z.B. Parkplatz des Finanzamtes). Ein vermehrter Parksuchverkehr ist damit nicht zu erwarten. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind Stellplätze zulässig. Die Fläche besitzt eine Größe von ca. 11 m, so dass eine Erschließung mit 6 m Breite sowie Stellplätze von 5 m Tiefe errichtet werden können.

Weitere Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Fläche ist durch die Baufenster sowie die Tiefgaragenfläche stark beansprucht, so dass weitere oberirdische Stellplätze sowie Garagen nicht sinnvoll und notwendig sind.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m³ umbauten Raum nicht zulässig.

5.7 Gemeinbedarfsfläche

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst die St. Willibrordkirche sowie das umliegende Grundstück mit dem Glockenturm und den zukünftig geplanten Pfarrheim. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als „Gemeinbedarfsfläche Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt mittels der bereits vorhandenen Straßen „Overbergstraße“ und „Ferdinandstraße“. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets WA2 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Ferdinandstraße aus gesichert.

Die Einfahrten zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets WA1 sind so anzulegen, dass sie zwischen den vorhandenen Straßenbäumen (Platanen) verlaufen. Die

Straßenbäume sind als Allee nach § 47 LG geschützt und daher fachgerecht vor jeglicher Beeinträchtigung nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4 zu schützen. Ablagerungen, Baustraßen o.ä. im Traufbereich sind zu unterlassen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserableitung

Der Schmutzwasseranschluss des Baugebietes erfolgt mittels Freigefällekanal über den Kanalbestand in der Ferdinand bzw. Overbergstraße zum Zentralpumpwerk Kellen. Von dort werden die Abwässer zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserableitung

Der neu zu erschließende Innenbereich des Bebauungsplanes wird mit einer Regenwasserkanalisation versehen und an das Regenwassereinzugsgebiet IV angegliedert. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über den Regenwasserkanal in der Ferdinandstraße / Overbergstraße. Vorfluter des Einzugsgebietes „IV“ ist der Biesenkampteich.

Die Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht hat bis zum 30.11.2025 Gültigkeit.

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz

Fragen des ökologischen Ausgleichs werden im Umweltbericht sowie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag weiter erläutert. Eine Artenschutzprüfung ist ebenfalls Bestandteil des Verfahrens. Diese Angaben sind in einem separaten Bericht erstellt wurden. Somit sind Umweltbericht, Artenschutzprüfung sowie landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan sind 3 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Dabei handelt es sich um die drei in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve unter der laufenden Nummer Kel_34 und Kel_67 geschützten Platanen.

Die ebenfalls unter der laufenden Nummer Kel_34 geschützte vierte Platane an der südöstlichen Ecke der St. Willibrordkirche wird aufgrund des geplanten Anbaus des Pfarrheims nicht als zu erhalten festgesetzt.

Die Straßenbäume entlang der Overbergstraße sind als Allee nach § 47 LG geschützt und daher fachgerecht vor jeglicher Beeinträchtigung nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4 zu schützen. Ablagerungen, Baustraßen o.ä. im Traufbereich sind zu unterlassen.

8. 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.