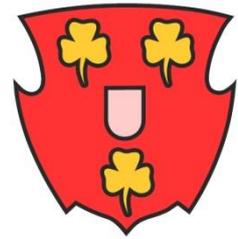


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 4-147-2
für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege
(Schweizerhaus)**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im September 2014

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege (Schweizerhaus) im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	2
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.1. Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	4
4.2. Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption	6
4.3. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	7
4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	9
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	10
6.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
6.4. Bindung für den Erhalt von Bäumen	12
7. Verkehrliche Erschließung	12
8. Abwasserbeseitigung	13
9. Natur und Landschaft, Umweltschutz	13
10. Artenschutz	13
11. Kampfmittel	15
12. Sonstige Belange	16

1. Planungsanlass

Für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege (Schweizerhaus) existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 4-147-1, der am 18.10.1991 Rechtskraft erlangt hat.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-147-1 war hauptsächlich die Erweiterung des Parkhotels Schweizerhaus sowie die Einbindung der umliegenden Flächen in die städtebauliche Planung.

Im Jahr 1992 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-147-1 vorgenommen, mit dem Ziel einer erneuten Erweiterung des Hotels, zur Trennung der einzelnen Funktionsbereiche.

Seit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-147-1 haben sich bei der Nutzung des Plangebiets wesentliche Änderungen ergeben.

Der Hotelbetrieb ist mittlerweile eingestellt und das Hotel seit Ende 2011 geschlossen. Durch einen Wasserschaden im Februar 2012 sowie durch häufige Einbrüche und Vandalismusschäden befindet sich das Gebäude in einem allgemein schlechten Zustand. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Hotelbetrieb wieder aufgenommen wird.

Der Verwaltung liegt ein städtebauliches Konzept für das Areal des Schweizerhauses vor. Geplant ist der Abriss des Hotels. Auf den frei werdenden Flächen sollen mehreren Mehrfamilienhäuser sowie ein Discounter errichtet werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 4-147-1 in seinen Festsetzungen innerhalb des Mischgebiets hauptsächlich auf das Parkhotel Schweizerhaus ausgerichtet ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, um das Areal des Hotels sowie die umliegenden Flächen wieder einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

2. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB zu verzichten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nur zulässig, wenn folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die zulässige Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 m².
- Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die durch den Bebauungsplan begründete neu entstehende Grundfläche beträgt ca. 15.000 m². Damit wird eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Weiterhin liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) Stufe I (Vorprüfung) sind in Kapitel 10 dokumentiert.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich des Innenstadtbereichs von Kleve, im Ortsteil Materborn. Abgegrenzt wird der Bebauungsplanbereich im Westen durch die Materborner Allee, im Süden durch die Hornstege sowie im Norden durch die Albersallee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von ca. 3,5 Hektar und umfasst mehrere Flurstücke in der Flur 28 der Gemarkung Materborn. Die detaillierte Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

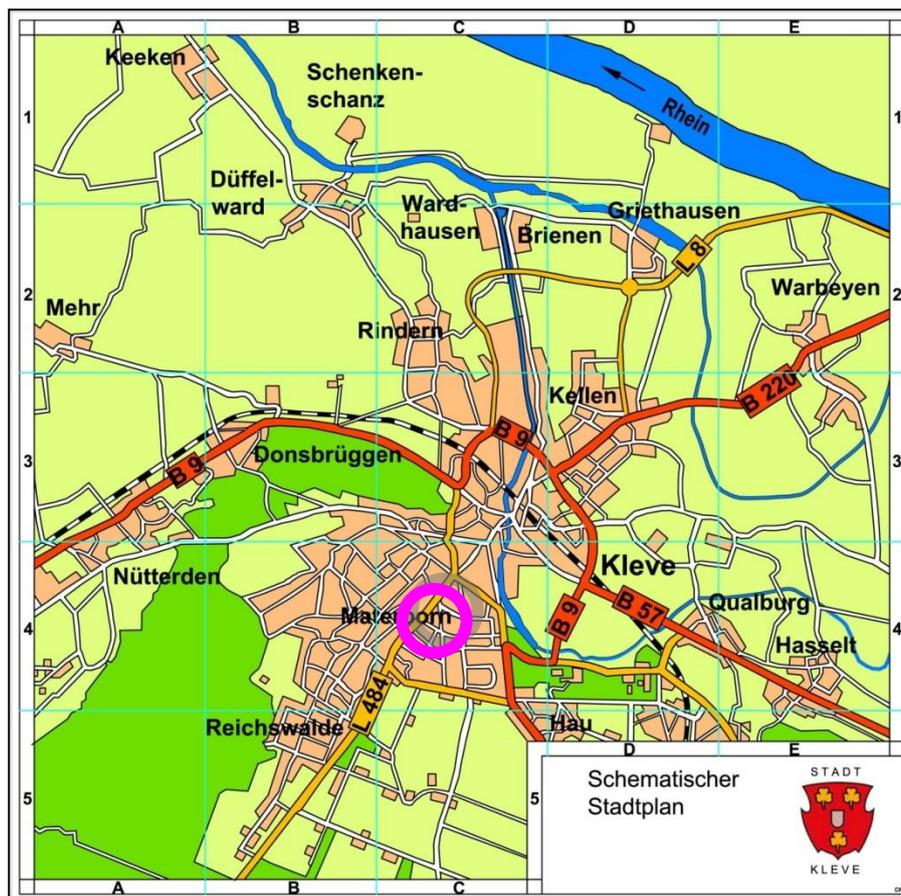


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-147-2, 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 sowie das weiträumig angrenzende städtebauliche Umfeld sind als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

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.

Außerdem ist die westlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenverbindung „Hoffmannallee – Materborner Allee“ entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „regionalplanerisch bedeutsame Straße“ dargestellt.

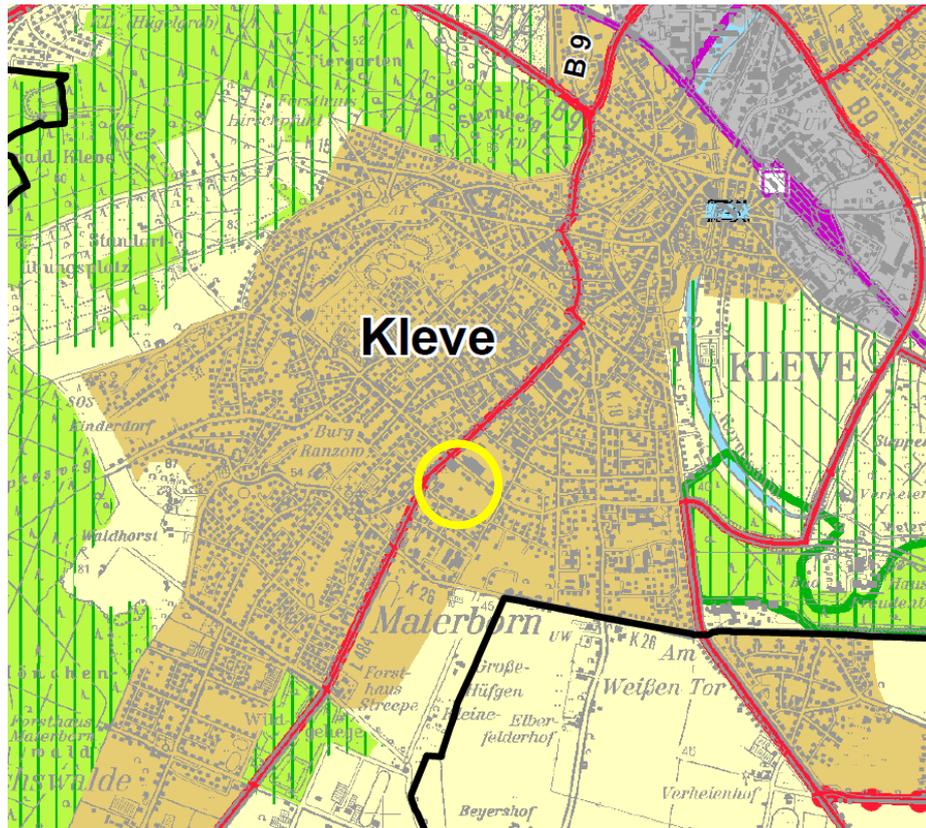


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

4.1. Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves und als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 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 einer „behutsamen Siedlungsflächenentwicklung“ versteht das Stadtentwicklungskonzept den Verzicht auf großflächige Ausweisung neuen Baulands. Stattdessen soll eine Neunutzung vorhandener Standorte angestrebt werden.

Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll unter anderem durch Nutzung der Flächenpotentiale im Innenbereich verwirklicht werden.

Die Fläche des Parkhotels Schweizerhaus wird durch die Bebauungsplanänderung umstrukturiert und kann dann neuen Nutzungsarten, wie z.B. einer innerstädtischen Wohnbebauung, zugeführt werden.

Darüber hinaus wird das Ziel „Einzelhandel- und Nahversorgungsstandorte sichern und stärken“ des Stadtentwicklungskonzepts verfolgt.

Im Einzelhandelskonzept wird die Fläche des Schweizerhauses in den Zentralen Versorgungsbereich miteinbezogen. 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.

Durch die mögliche Errichtung eines Discounters im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 wird das Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center/ Materborner Allee erweitert. Das Tönnissen-Center und der im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets liegende Discounter werden so durch eine weitere Einkaufsmöglichkeit ergänzt. Der Ausbau dieses Zentralen Versorgungsbereichs ist sinnvoll, da das Nahversorgungszentrum an der Dorfstraße in Materborn zurückgenommen wurde.

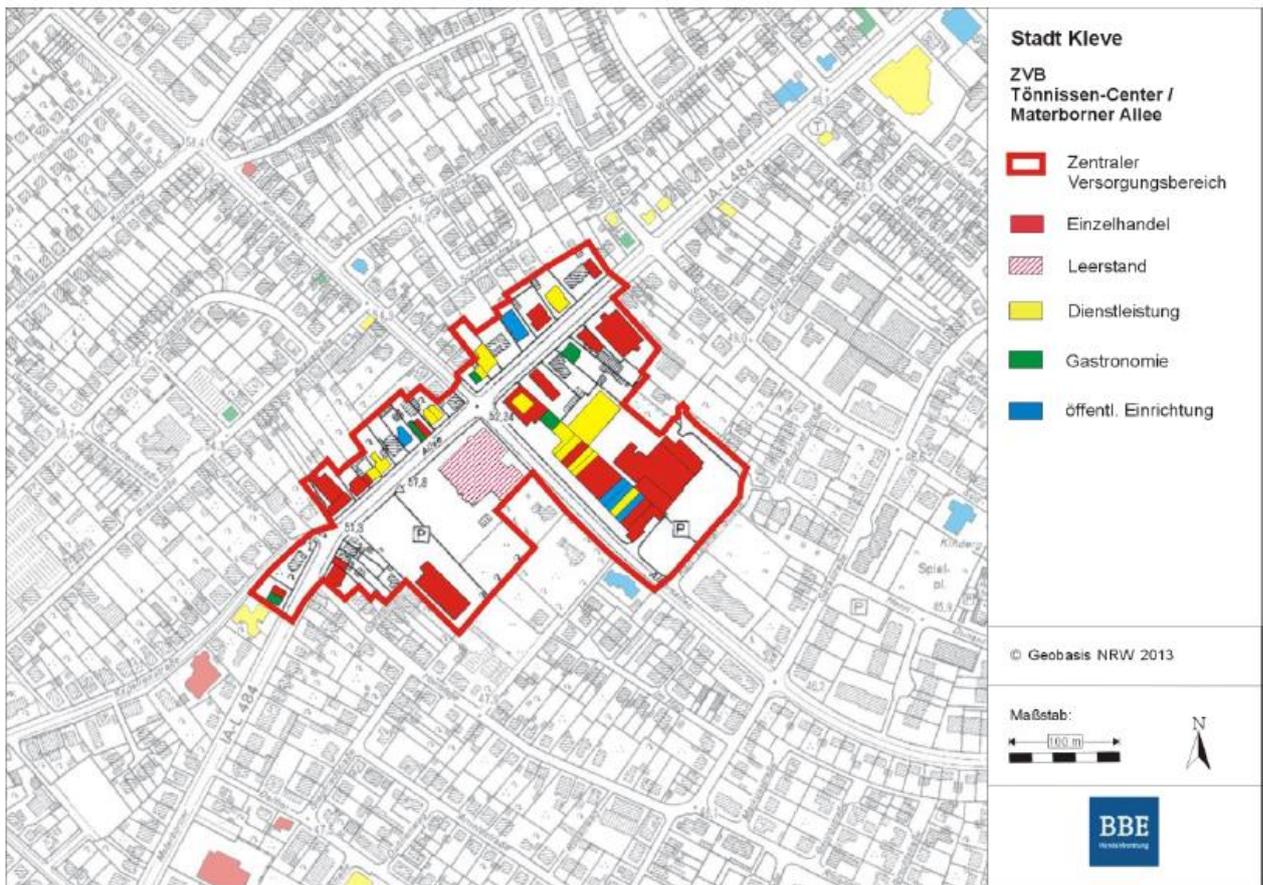


Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich Tönnissen-Center/ Materborner Allee, unmaßstäblich



Abb. 5: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.2. Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Kleve

Die Stadt Kleve hat im April 2013 ein Vergnügungsstättenkonzept, als ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB, aufgestellt. Anlass war eine starke Zunahme von Anträgen zur Errichtung von Vergnügungsstätten über das ganze Stadtgebiet verteilt.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sind.

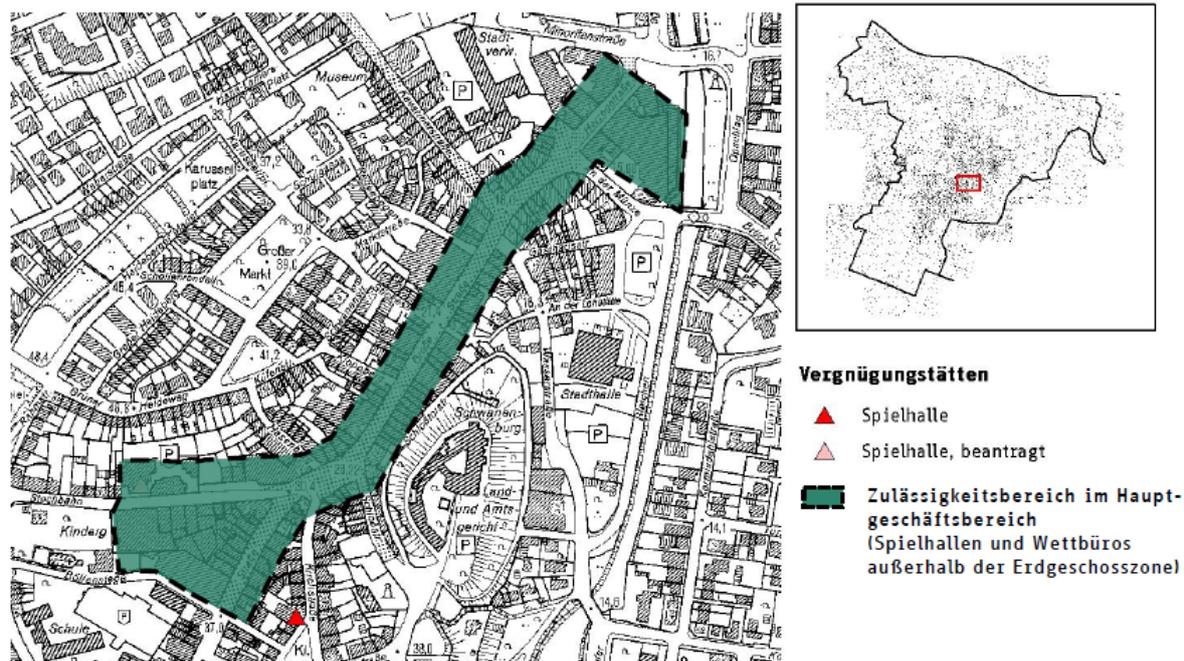


Abb. 6: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

4.3. 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 das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche, umgeben von Wohnbauflächen aus. Diese Ausweisung ist konform mit den festgesetzten Baugebietskategorien im Bebauungsplan Nr. 4-147-2.

Die Materborner Allee sowie die Albersallee sind als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

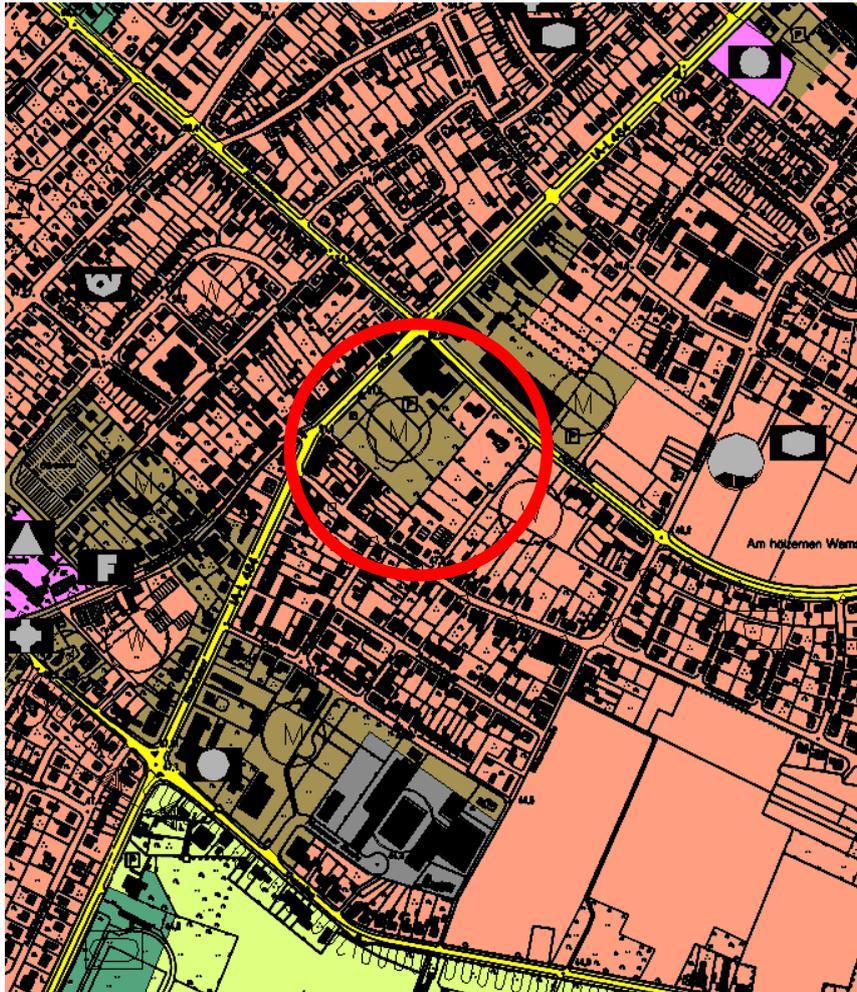


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-147-1, der hauptsächlich die Erweiterung des Parkhotels Schweizerhaus und die städtebaulich sinnvolle Einbindung der umliegenden Flächen zum Ziel hatte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-147-1 sehen ein Mischgebiet mit großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen vor, die den damals ansässigen Betrieben, vor allem dem Hotel, eine praktikable bauliche Nutzung des Gebiets ermöglichen sollten. Umgeben wird das Mischgebiet von Allgemeinen Wohngebieten, die eine ein- bis zweigeschossige Bebauung erlauben.

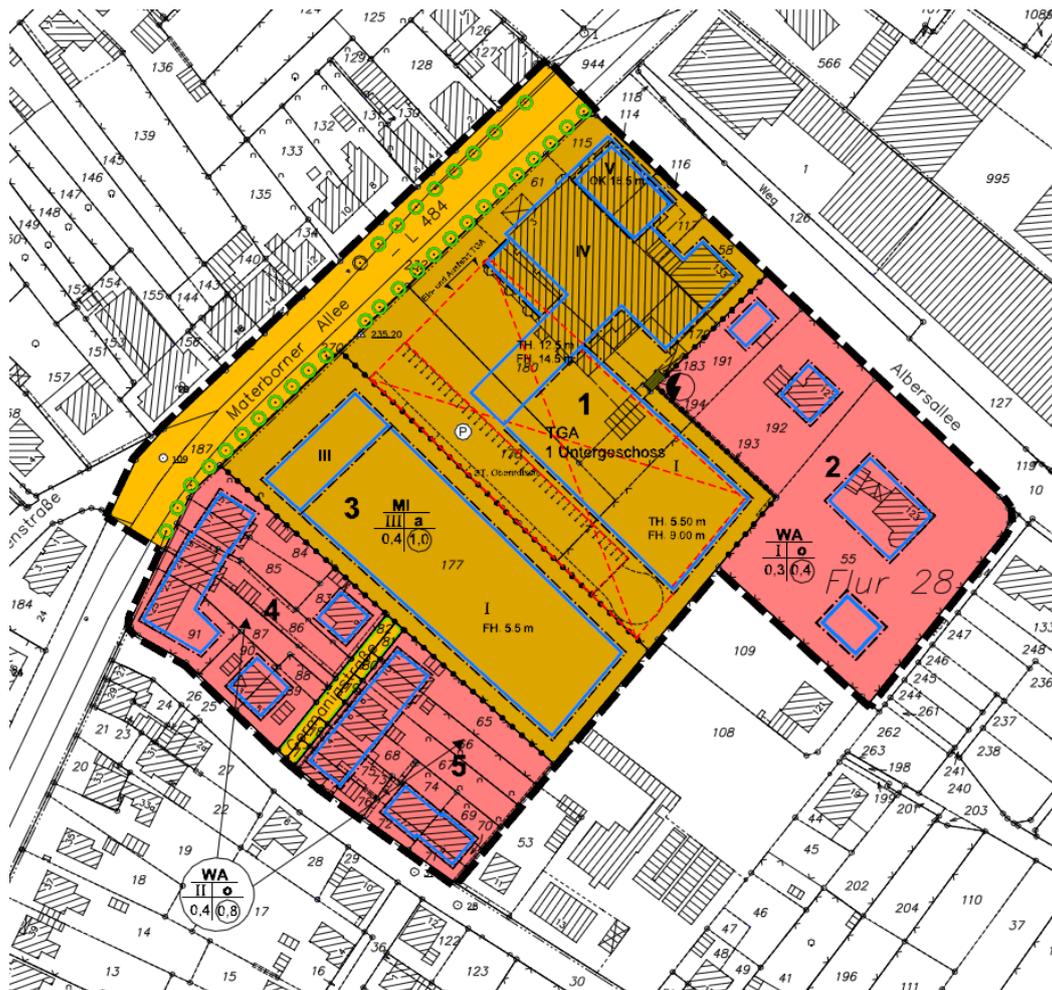


Abb. 8: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-147-1, unmaßstäblich

Drei weitere Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 an. Im Süden wird das Plangebiet von dem Bebauungsplan Nr. 4-116-0 für die Grundstücke beidseits der Materborner Allee, von der Querallee bis zur Hornstege, sowie im Osten von dem Bebauungsplan Nr. 1-061-0 für den Bereich Materborner Allee/ Hoffmannallee/ Albersallee tangiert. Im Norden liegt der Bebauungsplan Nr. 1-083-0 für den Bereich Hoffmannallee/ Südstraße/ Sackstraße/ Albersallee.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 ist es, das Areal des ehemaligen Parkhotels Schweizerhaus nach dem Abriss des Hotels wieder einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Es soll ein ergänzendes Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe sowie die Ansiedelung eines Discounters zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Tönnissen-Center/ Materborner Allee ermöglicht werden.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen, die der Bebauungsplan zur baulichen Nutzung trifft, erläutert.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist unterteilt in vier Nutzungsgebiete.

Die Nutzungsgebiete 1 und 2 sind als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Dadurch wird eine Mischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie Dienstleistungen ermöglicht. Eine derartige Nutzung des Gebiets bietet in stadtstruktureller Hinsicht einen sinnvollen Übergang vom bestehenden Tönnissen-Center mit seinem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot im Norden des Plangebiets, zu der südlich und östlich gelegenen Wohnbebauung.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind nach § 6 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen. Außerdem sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO nicht gestattet. Diese Einrichtungen passen in ihrer Ausprägung oder ihren Nutzungseigenschaften nicht in den Gebietscharakter und sind daher im Plangebiet nicht zulässig.

Weiter sind im festgesetzten Mischgebiet gemäß § 1 Abs.5 i. V. m. Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs.3 BauNVO und nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Klever Sortimentsliste“ zulässig. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass das bestehende Nahversorgungszentrum durch eine großflächige Ausweisung nicht gefährdet wird, sondern in einer sinnvollen Größe ergänzt werden kann.

Die Nutzungsgebiete 3 und 4 umgeben das Mischgebiet im Süden und Osten und sind als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. In diesen Bereich soll das Wohnen Vorrang haben. Daher werden nach § 4 Abs.3 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Auf diese Weise sollen mögliche Beeinträchtigungen des Wohnens vorgebeugt werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der Bebauungsplan trifft für die vier Nutzungsgebiete unterschiedliche textliche Festsetzungen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 für die Nutzungsgebiete MI 1 und MI 2 richten sich an den Obergrenzen für Mischgebiete gem. § 17 Abs.1 BauNVO.

Im *MI 1* wird eine geschlossene Bauweise festgelegt. Die Geschosshöhen innerhalb der *MI 1* variieren. Die Geschosshöhe für die Bebauung, die an Materborner Allee angrenzt, wird mit drei Geschossen maximal festgeschrieben.

Bauliche Anlagen an der Materborner Allee / Ecke Albersallee müssen minimal drei und maximal vier Geschosse aufweisen. Außerdem wird in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Kubatur und dem Verlauf des ehemaligen Hotels. Auf diese Weise soll die prägende Raumkante in diesem Bereich beibehalten werden. Für untergeordnete Bauteile (Balkone, Hauseingänge etc.) ist ausnahmsweise ein Vor- und Zurücktreten um maximal 3 m von der Baulinie gestattet.

Im östlichen Bereich des *MI 1* und an der Albersallee sind zwei bis drei Geschosse möglich.

Das *MI 2* weist großzügige Baufenster mit einer abweichenden Bauweise auf, um die Ansiedlung verschiedener Nutzungen, auch eines Discounters, zu ermöglichen. Die abweichende Bauweise entspricht bezüglich der Grenzabstände der offenen Bauweise. Um eine praktikable Größenausdehnung zu ermöglichen, wird abweichend auf die Längeneinschränkung von 50 m für Gebäude verzichtet.

Mit zwei bis drei Geschossen liegt die Geschosshöhe im *MI 2* niedriger als im *MI 1*. So wird ein Übergang von der Materborner Allee hin zu den Wohngebieten im hinteren Bereich geschaffen.

In beiden Nutzungsgebieten *MI1* und *MI2* sind maximale Firsthöhen gemäß der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich festgelegt worden. Zweigeschossige Bebauung darf eine maximale Firsthöhe von 11 m, eine dreigeschossige Bebauung 14 m und eine viergeschossige bauliche Anlage maximal 17 m Firsthöhe erreichen.

Für das Baufenster im *MI 2*, das sich über der Tiefgarage befindet wird eine abweichende maximale Firsthöhe festgesetzt. Hier ist die maximale Firsthöhe für eine dreigeschossige Bebauung auf 9 m begrenzt. Diese Festsetzung hat zum Ziel die Höhenentwicklung, mit Blick auf die umliegende eingeschossige Bebauung im *WA*, zu begrenzen. Die dreigeschossige Bebauung wird ausgewiesen, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baufensers im Mischgebiet zu ermöglichen.

Da sowohl die *GRZ*, die Geschosshöhe und Höhenfestsetzungen vorgegeben werden, wird in den Mischgebieten auf die Festsetzung der *GFZ* verzichtet, um keine weitere Reglementierung vorzunehmen und so eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Vorgaben zu ermöglichen.

Die Kategorie *allgemeine Wohngebiete* wird ebenfalls nach Nutzungsgebieten differenziert.

Das allgemeine Wohngebiet *WA 3* unterschreitet mit einer *GRZ* von 0,3 die Vorgaben gem. § 17 Abs.1 BauNVO. Durch eine *GFZ* von 0,4 und eine offene Bauweise bei einer eingeschossigen Geschosshöhe, soll eine aufgelockerte Bebauung in hinteren Bereich des Plangebiets erreicht werden. Die Höhe der Bebauung darf max. 9,25 m betragen.

Das allgemeine Wohngebiet *WA 4* weist eine *GRZ* von 0,4 nach Vorgaben gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf. Mit einer *GFZ* von 0,8 und einer offenen Bauweise ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11 m erlaubt.

6.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs.6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots werden jedoch zusätzlich gesonderte Flächen für die Tiefgarage sowie für Stellplätze außerhalb der Baufenster vorgesehen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.4. Bindung für den Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst sind. Diese sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.

Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der zu erhaltenden Bäume, sind diese nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume müssen nachgepflanzt werden.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 wurden Bäume im Plangebiet gefällt. Als Ersatz sind, gemäß den Auflagen zu den Fällgenehmigungen vom 07.01.2014 und 14.04.2014, zehn großkronige Bäume im Plangebiet nachzupflanzen.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet weist durch die Anbindung über die Hauptverkehrsstraßen Hoffmannallee und Albersallee eine verkehrstechnisch günstige Lage auf.

Der geplante Discounter, welcher in den mittleren Baufenstern MI 1 und MI 2 liegen soll, wird von der Materborner Allee, durch eine bereits vorhandene Zufahrt, erschlossen werden.

Die Erschließung des hinteren Baufensters im Nutzungsgebiet MI 2 erfolgt durch eine öffentliche Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit.

Damit die Verkehrssituation am Knotenpunkt L484/ Albersallee durch die neue Erschließung nicht verschärft wird, werden in nachfolgenden Verfahren Maßnahmen zur Verkehrsführung getroffen. Das Abbiegen in sowie aus der Planstraße soll jeweils nur nach rechts zulässig sein. Auf diese Weise soll der Knotenpunkt L484/ Albersallee nicht durch Linksabbieger und einen ggf. dadurch entstehenden Rückstau belastet werden.

Aufgrund einer besseren Einsehbarkeit auf den Straßenraum müssen bei der Anlegung von Ein- und Ausfahrten evtl. einzelne, im Bebauungsplan festgesetzte Bäume entlang der Materborner Allee rausgenommen werden. Die entnommenen Bäume sind gemäß Punkt 6.4 dieser Begründung zu ersetzen.

8. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Trennkanalisation abwassermäßig erschlossen. Aus hydraulischen Gründen ist das aus dem Innenbereich des Plangebietes (Bereich der Flurstücke Nr. 178 u. 180) anfallende Niederschlagswasser über eine Rückhalteanlage an den Kanalbestand in der Materborner Allee anzuschließen. Das örtlich vorhandene Versickerungspotenzial sollte ggf. für die Entsorgung von Dachflächenabflüssen genutzt werden.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und den Transportsammler West zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve- Salmorth gefördert. Nach dem Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über die Regenhauptsammler des Einzugsgebietes Nr. I in den Vorfluter Spoykanal bei Km 6.1. Auslaufbauwerk E 3 eingeleitet. Die Einleitungserlaubnis wurde am 19.10.2004 unter AZ.:54.16.31-141 103 durch die Bezirksregierung erteilt.

9. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Grundfläche des Plangebiets liegt unter dem Wert von 20.000 m² und erfüllt damit die Voraussetzung für den Verzicht auf eine Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

10. Artenschutz

Aus den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (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 MTB 4202 für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| • Braunes Langohr | <i>Plecotus auritus</i> |
| • Breitflügelfledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i> |
| • Fransenfledermaus | <i>Myotis nattereri</i> |
| • Große Bartfledermaus | <i>Myotis brandtii</i> |
| • Großer Abendsegler | <i>Nyctalus noctula</i> |
| • Kleiner Abendsegler | <i>Nyctalus leisleri</i> |
| • Rauhhautfledermaus | <i>Pipistrellus nathusii</i> |
| • Wasserfledermaus | <i>Myotis daubenthonii</i> |
| • Zwergfledermaus | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |

stellt der Geltungsbereich vorwiegend keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Erfolgt der Gebäudeabbruch im Sommerhalbjahr, ist jedoch eine Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermausarten - wie Breitflügelfledermaus oder Zwergfledermaus - notwendig. Bei der Beschränkung des Gebäudeabbruchs auf den Zeitraum November bis Februar sind keine weiteren Untersuchungen zum Artenschutz durchzuführen.

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

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| • Baumfalke | <i>Falco subbuteo</i> |
| • Baumpieper | <i>Anthus trivialis</i> |
| • Blauehlchen | <i>Luscinia svecica</i> |
| • Eisvogel | <i>Alcedo atthis</i> |
| • Feldschwirl | <i>Locustella naevia</i> |
| • Feldsperling | <i>Passer montanus</i> |
| • Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> |
| • Habicht | <i>Accipiter gentilis</i> |
| • Kleinspecht | <i>Dryobates minor</i> |
| • Kuckuck | <i>Cuculus canorus</i> |
| • Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> |
| • Mehlschwalbe | <i>Delichon urbica</i> |
| • Nachtigall | <i>Luscinia megarhynchos</i> |
| • Pirol | <i>Oriolus oriolus</i> |
| • Rauchschwalbe | <i>Hirundo rustica</i> |
| • Rebhuhn | <i>Perdix perdix</i> |
| • Rotmilan | <i>Milvus milvus</i> |
| • Rotschenkel | <i>Tringa totanus</i> |
| • Saatkrähe | <i>Corvus frugilegus</i> |

- | | |
|-------------------|---------------------|
| • Schleiereule | Tyto alba |
| • Schwarzkehlchen | Saxicola rubicola |
| • Schwarzspecht | Dryocopus martius |
| • Sperber | Accipiter nisus |
| • Steinkauz | Athene noctua |
| • Turmfalke | Falco tinnunculus |
| • Turteltaube | Streptopelia turtur |
| • Waldkauz | Strix aluco |
| • Waldohreule | Asio otus |
| • Weißstorch | Ciconia ciconia |
| • Wespenbussard | Pernis apivorus |

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten.

Für die genannten Amphibienarten

- | | |
|------------------------|---------------|
| • Kleiner Wasserfrosch | Rana lessonae |
| • Kreuzkröte | Bufo calamita |

und die Reptilienarten

- | | |
|-----------------|---------------------|
| • Schlingnatter | Coronella austriaca |
| • Zauneidechse | Lacerta agilis |

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Bei der Unteren Landschaftsbehörde Kleve liegen keine konkreten Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme eines Gebäudeabbruchs im Zeitraum November bis Februar sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

11. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen (Bombenblindgänger und Laufgraben) vor. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o.g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen.

Sind in Teilen des Bebauungsplangebiets Kampfmittelüberprüfungen nicht möglich, dann sind Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mit Erdbau- maschinen wird empfohlen z.B. das Gelände schichtweise abzutragen und dabei das Erdreich auf Veränderungen (wie z.B. Verfärbungen oder Inhomogenität) zu beobachten.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen; der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu informieren. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

12.Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 08.09.2014

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

(Futorjan)