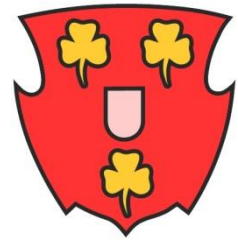
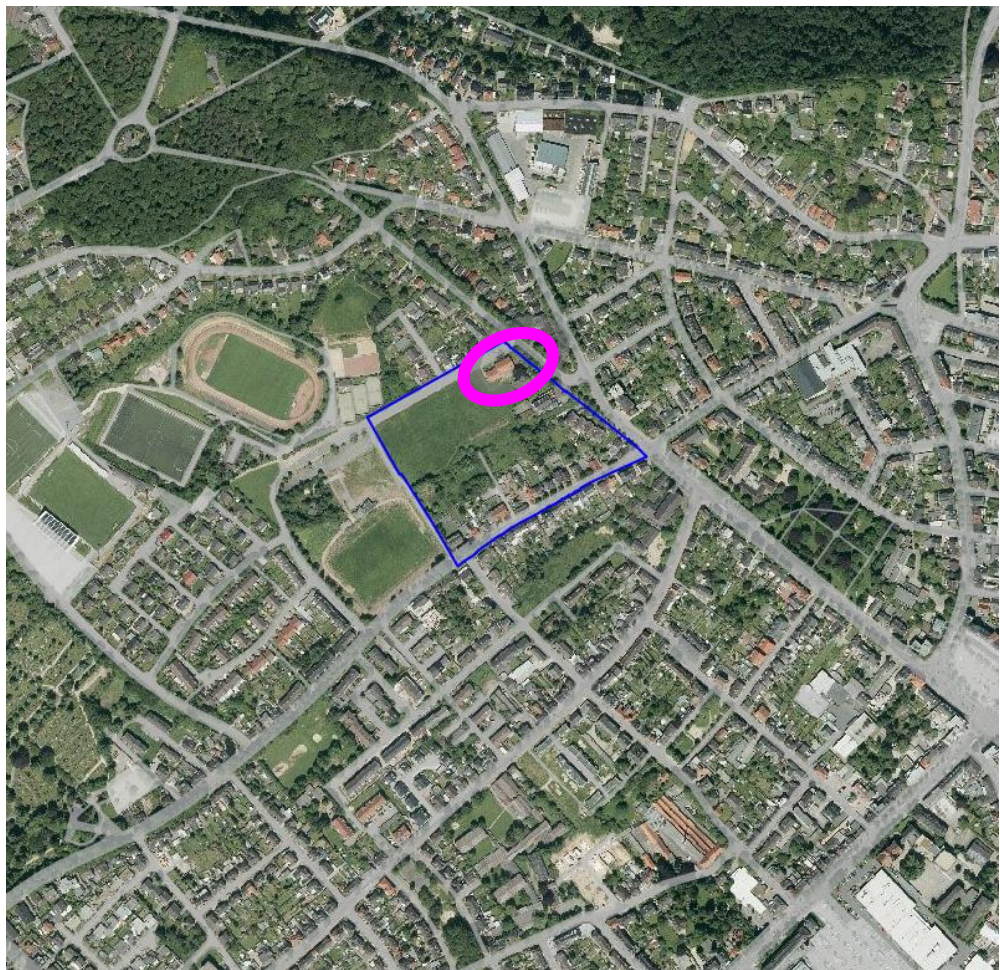


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 1-053-3 für den Bereich Stadionstraße/Lindenallee



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-3 für den Bereich Stadionstraße/Merowingerstraße/Willy-Brandt-Straße im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. (Stand April 2019)

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren.....	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....	1
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD18)	3
4.2 Stadtentwicklungskonzept.....	4
4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	5
4.4 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve	6
4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	7
4.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	8
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 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen ...	10
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
7.1 Verkehrliche Erschließung	11
7.2 Stromversorgung	11
7.3 Abwasserbeseitigung.....	11
8. Natur und Landschaft, Umweltschutz	12
9. Artenschutz	12
10. Altlasten und Altablagerungen.....	13
11. Sonstige Belange	14

1. Planungsanlass

Für den Bebauungsplan Nr. 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße/ Merowingerstraße/ Willy-Brandt-Straße ist ein Antrag auf Änderung eingegangen.

Der Antragsteller beabsichtigt, im Bereich Lindenallee/ Stadionstraße auf dem Flurstück 771 in der Flur 35 der Gemarkung Kleve ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, welcher am 10.06.2018 Rechtskraft erlangt hat, sieht für diesen Bereich jedoch Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit vor. Jedoch grenzt das Baufenster an die Lindenallee, die entsprechend größere Häuser mit mehr Wohneinheiten aufweist. Daher ist es städtebaulich verträglich diesen Bereich städtebaulich zu betonen und ein Mehrfamilienhaus zuzulassen.

Der Bebauungsplanentwurf übernimmt die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Grundflächenzahl sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Jedoch werden die maximalen Wohneinheiten auf 8 zulässige erhöht und die Beschränkung auf Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser herausgenommen.

Der Bebauungsplan fördert die Wiedernutzbarmachung von einer Fläche und zusätzlich wird Nachverdichtung weiter unterstützt. Daher wird das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB empfohlen.

2. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-3 für den Bereich Stadionstraße/Lindenallee wird zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße/ Merowingerstraße/ Willy-Brandt-Straße eingeleitet. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher die Innenentwicklung fördert und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird dieses Verfahren angewandt, wenn der Bebauungsplan einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Fläche eines ehemaligen Obdachlosenheims, welche seit langem nicht mehr genutzt wird, wieder nutzbar zu machen. Weiterhin wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-053-3 eine Nachverdichtung forciert.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Innenstadtbereichs von Kleve und wird im Nordosten durch die Lindenallee und im Südwesten durch die Stadionstraße begrenzt. Es umfasst lediglich eine Flurstück (Gemarkung Kleve, Flur 35, Flurstück 711).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von etwa 1.500m².

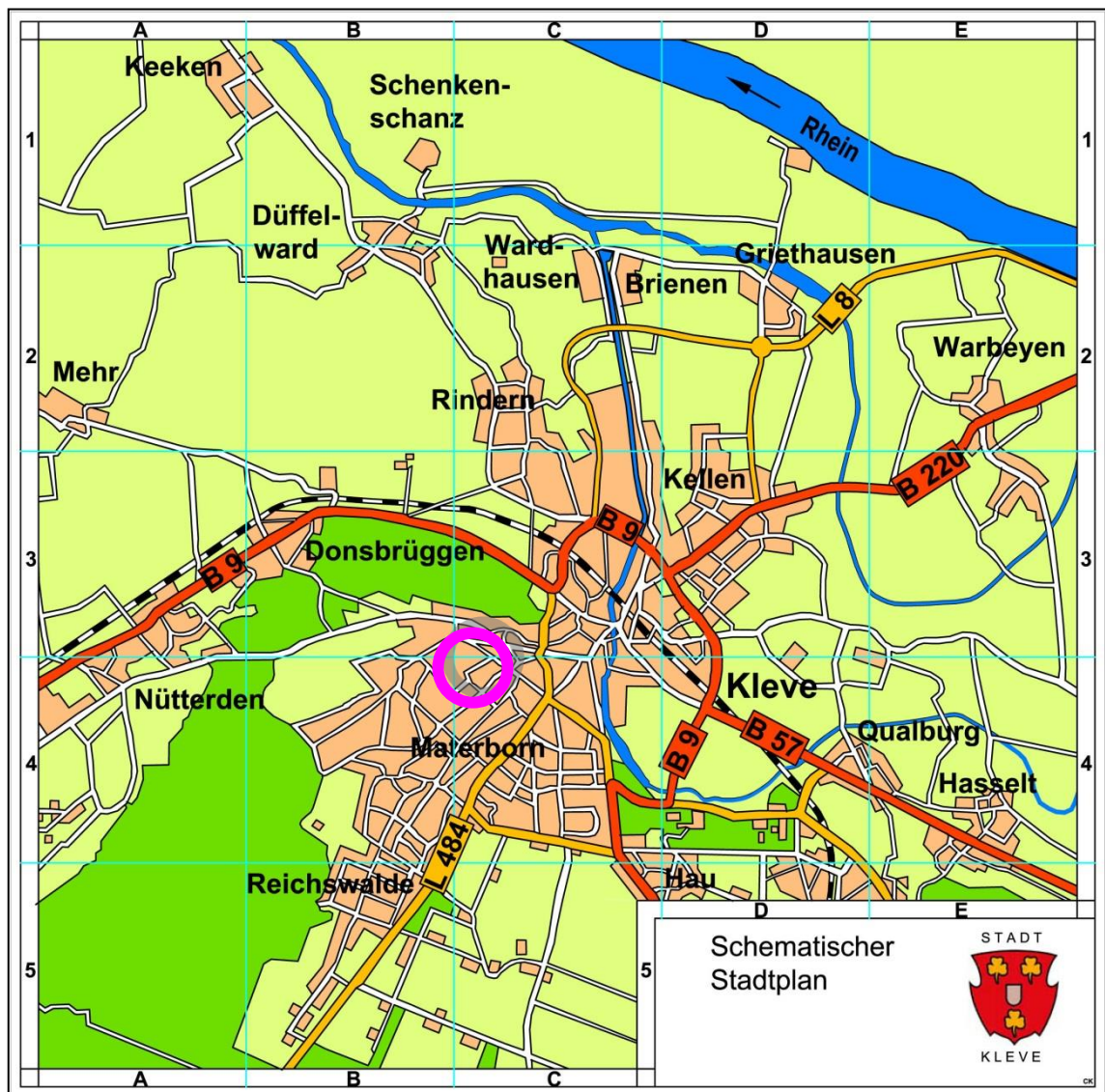


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-2, unmaßstäblich

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD18)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 2018 (RPD) 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-3 ist im RPD als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.

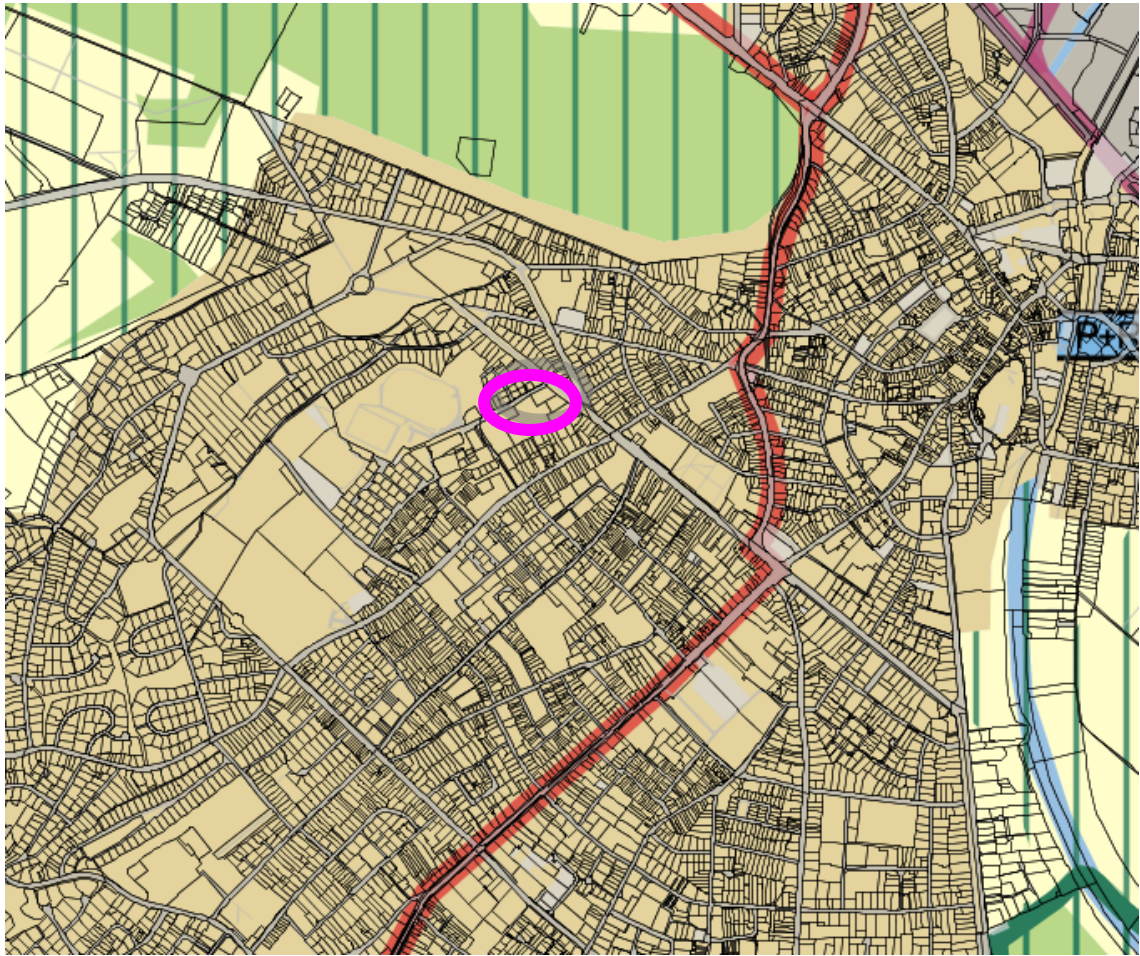


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

Das Allgemeine Wohngebiet stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

4.2 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage 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.



Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Der Bebauungsplan Nr. 1-053-3 stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein. Durch die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen werden neue Wohnbauflächen auf einer Brachfläche innerhalb des Stadtgefüges ermöglicht. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 (Überarbeitung wird derzeit erstellt) das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage 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. 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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist in diesem Bereich daher kritisch zu sehen. Jedoch ist im Allgemeinen Wohngebiet kein großflächiger Einzelhandel zulässig. Daher wird davon ausgegangen, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht negativ beeinflusst werden.

4.4 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve

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 Städten 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.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

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

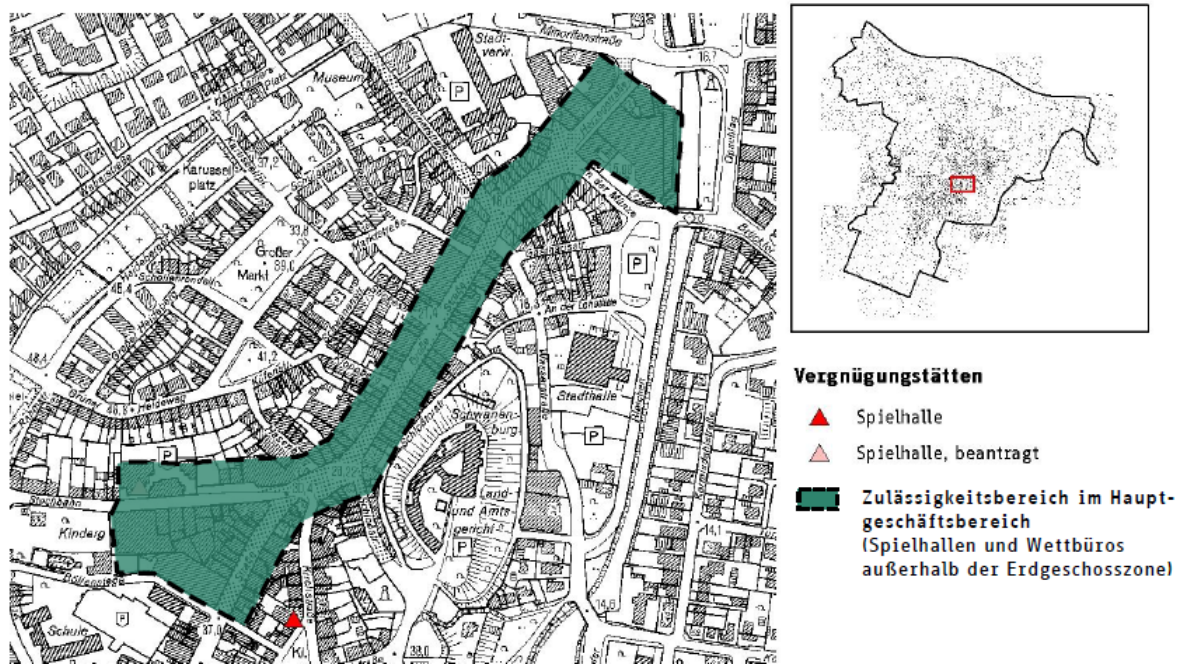


Abb. 5: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-053-3 liegt außerhalb dieser Zone. Der Bebauungsplan setzt zudem als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier sind nach § 4 BauNVO „Vergnügungstätten“ als zulässige Nutzung nicht aufgelistet.

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.

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 aktuelle Flächennutzungsplan sowie der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-3 Wohnbauflächen vor. Diese Vorgabe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Somit entspricht der B-Plan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

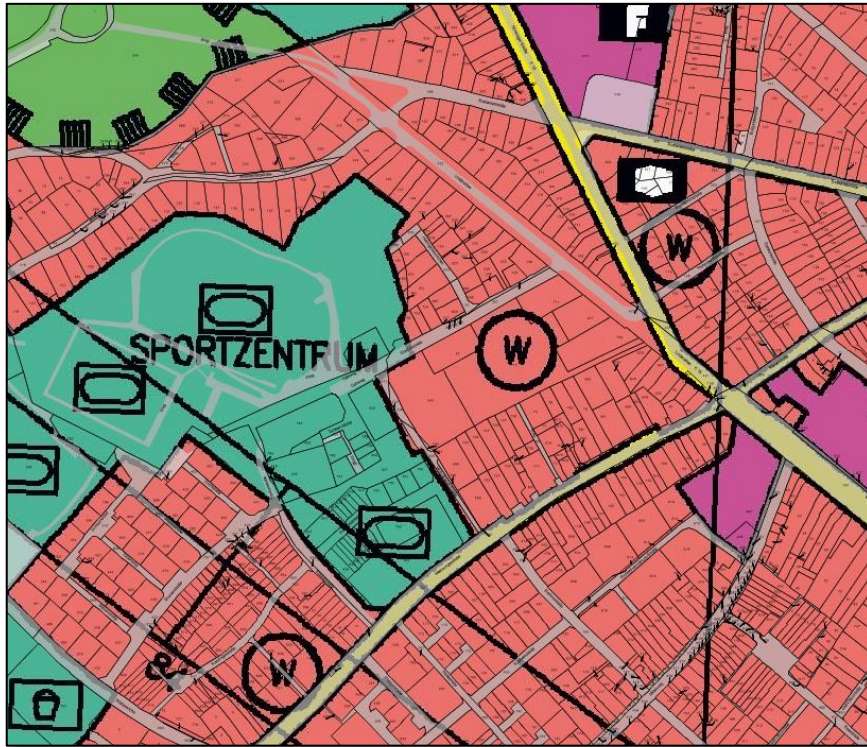


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-3 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße/ Merowinger Straße/ Willy-Brandt-Straße in der Gemarkung Kleve. Der Bebauungsplan wurde am 10.06.2018 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 1-053-2 weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. In dem Bereich sollten Reihenhäuser/ Doppelhaushälften oder Einfamilienhäuser mit nur je einer Wohneinheit entstehen.

Insgesamt sind zwei Geschosse in einer offenen Bauweise zulässig, die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Zusätzlich sind Bodenverunreinigungen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Entlang der Stadionstraße weist der Bebauungsplan eine Festsetzungen für Stellplätze auf.

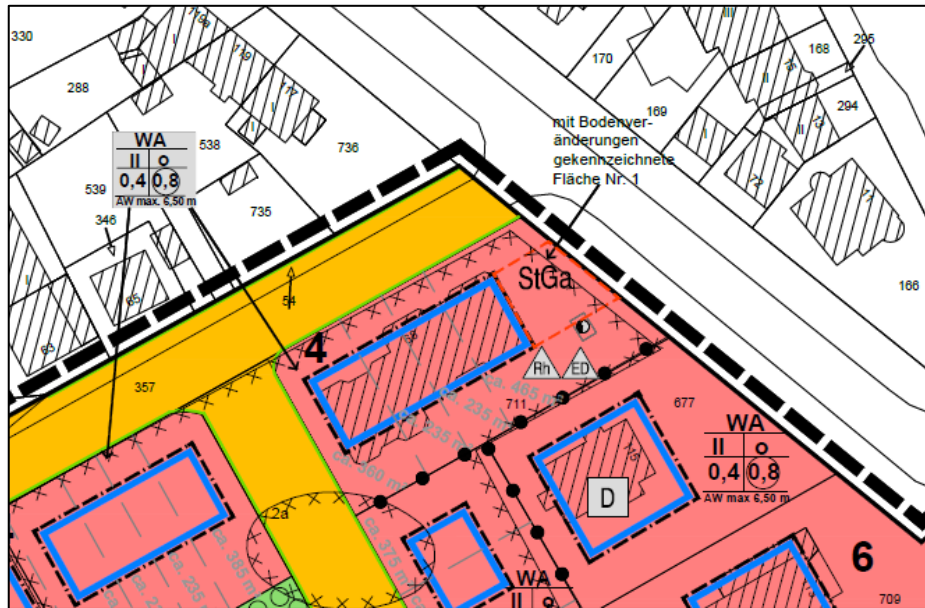


Abb. 7: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-053-2, unmaßstäblich

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, das Gelände des ehemaligen Obdachlosenheims einer angemessenen Wohnnutzung zuzuführen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-053-2 werden größtenteils übernommen, jedoch los an der hoher verdichteten Straße Lindenallee die Möglichkeit überbreitet werden, dass das Flurstück hoher ausgenutzt werden kann. Hiermit ist das Ziel des Bebauungsplans die Verdichtung und Wiedernutzbarmachung des Flurstückes. Um eine harmonische Integration in die Umgebung zu gewährleisten wurden verschiedene Festsetzungen nach der Offenlage aufgenommen.

6. Betroffenenbeteiligung

Diese Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf das Flurstück 711, so dass entsprechend eine Betroffenenbeteiligung mit den Eigentümern durchgeführt worden ist. Hierbei wurde den Betroffenen eine zweiwöchige Frist (12.04.2019 – 26.04.2019) zur Äußerung eingeräumt. Die Eigentümer haben sich zurückgemeldet und haben keine Bedenken geäußert. Damit kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan Nr. 1-053-3 getroffenen Festsetzungen erläutert.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da hier insbesondere eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, um den zukünftigen Gebietscharakter zu wahren und sich in die Umgebung einzufügen. Zudem ist die für eine Tankstelle oder einen Gartenbaubetrieb benötigte Erschließung und der damit verbundene Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im überwiegenden Plangebiet wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Somit wird eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke für Wohngebäude, Stellplätze/Garagen, Zufahrten o. Ä. gewährleistet.

Die Geschossigkeit wird im Plangebiet auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Der Bereich entlang der Stadionstraße mit der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit orientiert sich größtenteils an den Bestandsgebäuden. Gerade entlang der Lindenallee prägen größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten den Bereich, daher können in diesen Bereich die Geschossigkeit auf zwei hoch gesetzt werden. Die GFZ wird überwiegend auf 0,8 begrenzt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Außenwandhöhe orientiert sich an der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche. In der Satzung wird bei zweigeschossigen Gebäuden eine maximale Außenwandhöhe von 6,50 m vorgegeben. Diese Außenwandhöhe wird als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 1-053-3 übernommen. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird klargestellt, dass die Gebäude sich an die Umgebung anpassen sollen

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 1-053-2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baufenster werden dergestalt dimensioniert, dass sie den vorgesehenen Nutzungen gerecht werden. In dem Bereich kann ein Mehrfamilienhaus entstehen. Um eine sanfte Entwicklung zu verwirklichen ist die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf 8 festgesetzt wurden. Die Flurstücksgröße ermöglicht, dass die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden können und das Grundstück entsprechend der Grundflächenzahl entwickelt werden kann und entsprechend der Umgebung ausgenutzt wird.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen kann die überbaubare Fläche bis zu 30 m² überschritten werden. So sind kleinere Abweichungen möglich, ohne dass die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Um die Störung der Umgebung so gering wie möglich zu halten, wurden nach der Offenlage zwei weitere Festsetzungen aufgenommen. Eine der einen Seite in Richtung Stadionstraße Balkone sowie Gauben ausgeschlossen. Dadurch wird der Bauherr gezwungen Balkone sowie Gauben in Richtung des ruhigen Gartens auszurichten. Dies erscheint für die neuen Bewohner sinnvoll und auf der anderen Seite werden dadurch die Privatsphären der Nachbarschaft geschützt.

Zusätzlich wurde auch festgesetzt, dass das neue Gebäude giebelständig in Richtung Lindenallee ausgerichtet werden muss. Dies ergibt sich auch aus der direkten Umgebung, diese Gebäude sind meist giebelständig zur Lindenallee, so dass diese Festlegung städtebaulich sinnvoll und verträglich ist.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Stadionstraße, und Lindenallee.

Beide Straßen sind gut ausgebaute Straßen, wo keine Erweiterungen durch die Planung benötigt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten und damit auch neuen PKW-Fahrten sind können von den Straßen ohne Vorbehalt aufgenommen werden.

In dem Geltungsbereich befindet sich im süd-, westlichen Bereich eine kleine Verkehrsfläche. Diese wird benötigt, für die neue Verkehrsanbindung des ehemaligen Schlachthofgeländes.

8.2 Stromversorgung

Auf dem Flurstück 711 befindet sich eine Ortsnetzstation, die für die Versorgung der bestehenden sowie der zukünftigen Bebauung benötigt wird.

Weiterhin ist bei Ausbauplanungen zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich eine Trasse mit der Breite von 1,0 m benötigt wird. Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 m erforderlich, in dem weder Überbauungen noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie in den tangierenden Bereichen nach dem Trennverfahren.

Abwasserkanaltrassen sind von Baumstandorten freizuhalten.

Schmutzwasserentsorgung

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanäle werden in die Abwasserentsorgung des Baugebietes einbezogen und entsprechend den baulichen Ausweisungen erweitert.

Der Anschluss der Sammelkanäle erfolgt an den Kanalbestand in Stadionstraße sowie in der Lindenallee. Von dort werden die Abwässer über das innerstädtische Abwassernetz dem Zentralpumpwerk im O.T. Kellen zugeführt und mittels Druckleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses wird das gereinigte Abwasser bei Strom-Km 857,512 in den Rhein eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwassereinzugsgebietes Nr. 2. Nach dem Ergebnis einer Niederschlagsabflussbewertung auf der Grundlage des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts 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 Niederschlagswassers von den privaten Bauflächen (Dach-, Hof- und Wegeflächen) wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a LWG durchgeführt, ggf. in Verbindung mit einer Niederschlagswassernutzung. Demnach ist auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten und zu versickern. Ausgenommen von der Niederschlagsversickerung sind die Grundstücke, die auf der Merowingerstraße und der Lindenallee liegen. Das Niederschlagswasser von diesen Grundstücken wird über den Regenhauptsammler des RW-Einzugsgebietes Nr. 2 – Einleitung E 4 (NBK) in den Kermisdahl bei Gewässer-Kilometrierung km 5,660 eingeleitet.

Für den Fall, dass der Geltungsbereich größtenteils durch Tiefgaragen unterbaut werden, besteht die Möglichkeit, das hier anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Trennsystem in der Merowinger- und Stadionstraße einzuleiten.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der im Bebauungsplan einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen) Merowingerstraße, Stadionstraße und Planstraße erfolgt wie bisher über die bestehende Regenwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen bzw. über die neu anzulegende Regenwasserkanalisation in der Planstraße.

9. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Die Fläche ist derzeit schon baulich geprägt.

10. Artenschutz

Es wurde für den Geltungsbereich ein Artenschutzgutachten im Januar 2019 erstellt. Das Gutachten liegt als eigenes Gutachten bei und hat folgende Schlussfolgerung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-3 und der Umsetzung der darin festgesetzten Bebauung sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

(Fäll- und Rodungszeiten), keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach §44 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Neubau für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Es gelten für diesen Teilbereich auch keine Bauzeiteneinschränkungen, wobei die Verbote nach §39 BNatSchG (Allgemeinschutz wild lebender Tiere und Pflanzen) zu beachten sind. Für den Gebäudeabriss ist eine eigene ASP durchzuführen. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

11. Altlasten und Altablagerungen

Für den Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes wurden bereits in einem Gutachten vom 11.12.1996 orientierende Voruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (1. Stufe) des Altlastenverdachts vorgenommen. Darin werden auf Grund einer historischen Erkundung und erster Bodenuntersuchungen mögliche Kontaminationen beurteilt und abschließend die weiter notwendige Vorgehensweise erläutert. Die zweite Stufe der Altlastenuntersuchung liegt in Form eines Gutachtens vom 08.12.1997 vor und gibt weitere Hinweise auf ggf. zu klärende Problemstellungen. Mit In-Kraft-Treten des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) 1998 und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) 1999 haben sich die Rechtsgrundlagen im Bereich des Bodenschutzes nachhaltig geändert.

Im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1-053-0 wurde ein Gutachterbüro beauftragt, eine bodenschutzrechtliche Beurteilung zu erstellen, die den aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht. Vorhandene Gutachten für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurden zunächst auf ihre heutige Relevanz und Anwendbarkeit überprüft und ergänzende Untersuchungen ermittelt. Diese wurden dann in einem zweiten Bearbeitungsschritt (Bearbeitungsphase B) in Verbindung mit Erkundungen in den Bereichen durchgeführt, zu denen noch keine Erkenntnisse vorlagen. Die im Rahmen der Untersuchung entnommenen Feststoffproben aus dem gewachsenen Boden ergaben keine Hinweise auf relevante Schadstoffkonzentrationen, so dass dieser Teil des Bodens multifunktional genutzt werden kann. Schadstoffbelastungen wurden im Geltungsbereich in zwei Proben in der Aufschüttung festgestellt, die im Zuge von Abbrucharbeiten der ehemaligen Schlachthofgebäude auf dem Gelände verteilt wurde. Diese im Bebauungsplan gekennzeichneten belasteten Bereiche werden vor Beginn der Bautätigkeiten entfernt bzw. ausgetauscht (Fläche 2a und 2b).

Außerdem wird, wie im Gutachten beschrieben, die Aufschüttung in den Bereichen von Versickerungsflächen entfernt und durch sickerfähige Böden ersetzt werden, da eine Regenwasserversickerung empfohlen wird.

Um eine einwandfreie Bodenqualität zu gewährleisten, wird weiterhin empfohlen, für Kinderspiel-, Grün- und Gartenflächen im Bereich der Aufschüttung einen zusätzlichen Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,3 – 0,5 Metern einzubauen.

Um Gefährdungen durch vorhandene Altlasten auszuschließen, sind alle Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll, vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich im Bereich der gekennzeichneten Flächen befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Darüber hinaus ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren, wenn im Plangebiet im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt werden.

.

12. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.