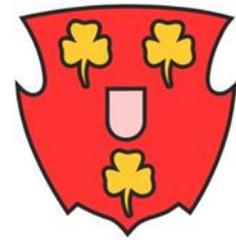
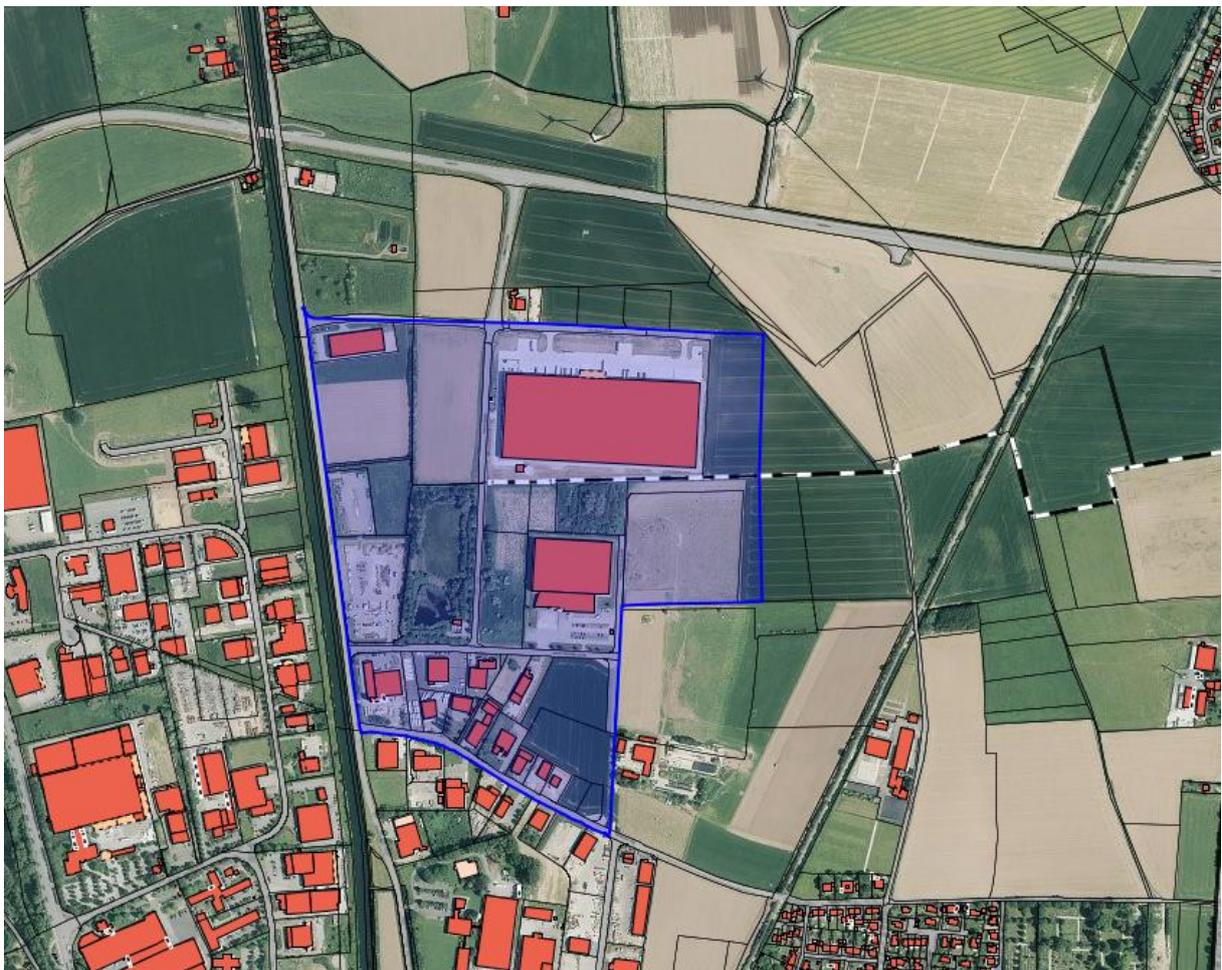


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 2-310-0
für den Bereich Van-Houten-Straße / Medline-Straße / Wilhelm-
Sinsteden-Straße / Hermann-Pardun-Straße im Ortsteil Kellen



BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-310-0 für den Bereich van-Houten-Straße / Medline-Straße / Wilhelm-Sinsteden-Straße / Hermann-Pardun-Straße im Ortsteil Kellen
Stand August 2019

Inhalt

1. Planungsanlass.....	4
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	4
3. Planerische Ausgangssituation	6
3.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD).....	6
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	7
3.3. Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve	9
3.3.1. Stadtentwicklungskonzept.....	9
3.3.2. Einzelhandelskonzept.....	10
3.3.3. Vergnügungsstättenkonzept.....	13
3.4. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	14
3.4.1. Bebauungsplan Nr. 2-123-0 für den Bereich Hammscher Hof.....	14
3.4.2. Bebauungsplan Nr. 2-123-1 für den Bereich Hammscher Hof.....	15
3.4.3. Bebauungsplan Nr. 2-246-0 Wilhelm-Sinsteden-Straße.....	16
3.4.4. Bebauungsplan Nr. 2-246-1 für den Bereich Marie-Curie-Straße.....	16
4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept.....	17
5. Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	18
5.1. Art der baulichen Nutzung	18
5.1.1. Industriegebiet.....	18
5.1.2. Gewerbegebiet.....	19
5.1.3. Betriebsbereiche	19
5.1.4. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	22
5.1.5. Regenrückhaltebecken	23
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	23
5.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	23
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	24
6.1. Verkehrliche Erschließung.....	24
6.2. Schmutzwasserentsorgung.....	24

6.3. Niederschlagswasserentsorgung.....	25
7. Natur und Landschaft, Umweltschutz.....	25
8. Artenschutz.....	26
9. Sonstige Belange.....	28

1. Planungsanlass

In 2014 hat die Firma Medline ein großes Grundstück im Bereich des Gewerbegebietes in Kellen erworben, um dort ein Logistikzentrum zu errichten. Inzwischen wurden die Gebäude sowie die dazugehörigen Nebenanlagen weitestgehend errichtet. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne.

Aufgrund der Größe des Betriebes und den Anforderungen an die baulichen Anlagen aufgrund von Betriebsabläufen konnten die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne in Teilen nicht eingehalten werden. Daher wurde im Rahmen der Baugenehmigung von einigen Festsetzungen befreit. Weiterhin erstreckt sich das Gelände über den Geltungsbereich verschiedener Bebauungspläne. Diese Bebauungspläne beinhalten weitere gewerbliche Grundstücke, die bislang noch nicht bebaut sind.

Zur Vereinfachung des Planungsrechts und zur besseren Vermarktung der Grundstücke sollen die vorhandenen Bebauungspläne zum einen in einen neuen Plan zusammengeführt werden und zum anderen sollen die Bereiche der Firma Medline, in denen nicht bebauungsplankonform gebaut werden konnte, an den genehmigten Zustand angepasst werden.

Weiterhin werden die bislang vorgenommenen Festsetzungen der Flächen dahingehend geprüft, ob sie den heutigen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen entsprechen. Insbesondere die räumliche Nähe von Wohngebäuden und planungsrechtlich gesicherten Industriegebieten wird geprüft und die Festsetzungen wenn notwendig angepasst.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 38 ha und liegt im Ortsteil Kellen. Dieser Bereich stellt den wesentlichen Entwicklungsbereich für zukünftige gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet von Kleve dar. Zwar sind aktuell einige Flächen landwirtschaftlich genutzt, eine gewerbliche Nutzung ist jedoch bei Bedarf möglich. Durch die Umgehungsstraße Tweestrom, die nördlich des Plangebiets verläuft, ist eine gute Anbindung an die Bundesautobahnen A3 und A57 gewährleistet. Aufgrund seiner Lage ist ein Teilbereich auch für die Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben und Industriebetrieben geeignet. Der südliche Bereich hingegen ist aufgrund seiner Nähe zu bestehenden Wohngebäuden nicht für Industriebetriebe geeignet.

Im Westen grenzt der Spoykanal an, im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die jedoch langfristig ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Nördlich liegen überwiegend landwirtschaftliche Flächen, die jedoch langfristig eine gewerbliche Nutzung erhalten sollen. Im Norden befindet sich zudem

die Umgehungsstraße Tweestrom, die eine gute Verbindung zur Autobahn A3 darstellt und ebenfalls die Erreichbarkeit der Autobahn A 57 gewährleistet.

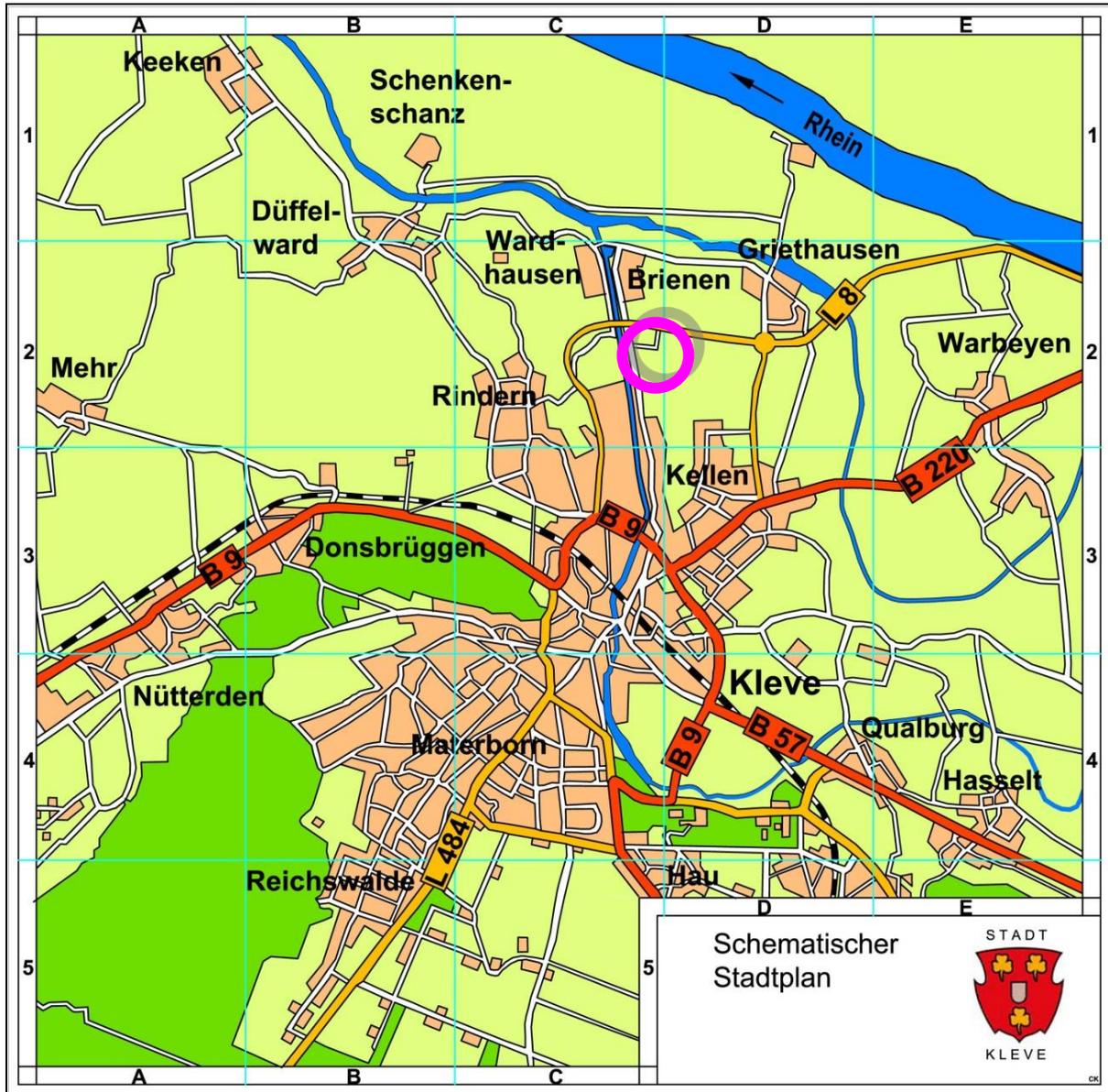


Abbildung 1 Lage des Plangebiets im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-310-0, unmaßstäblich

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan Düsseldorf (RPD) der Bezirksregierung festgeschrieben. Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) nun in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.1.1 haben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraums stattfindet. Der ASB dient der vorrangigen Unterbringung von Flächen für Wohnen,

wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 3.3 des RPD für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

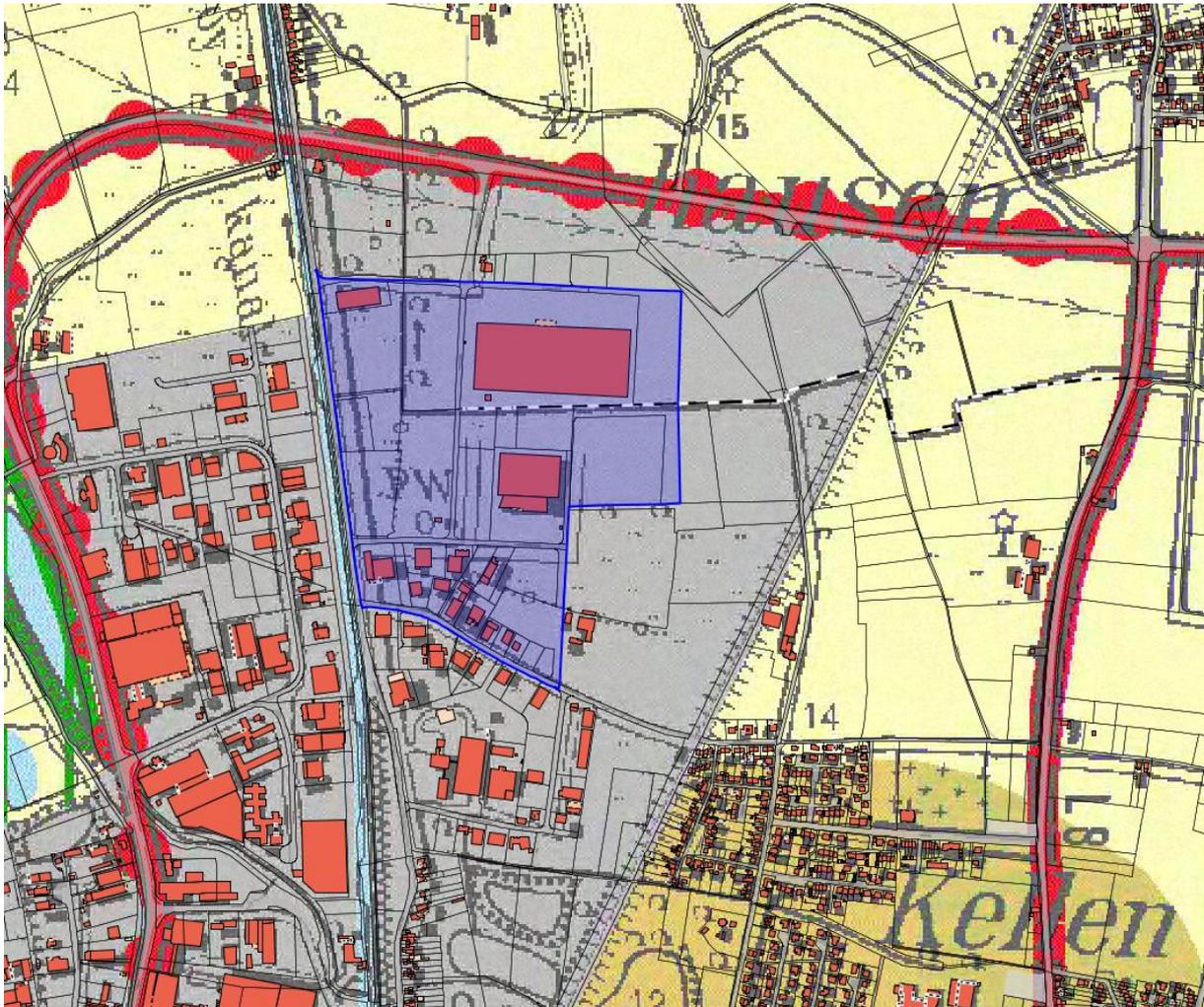


Abbildung 3 Auszug aus dem RPD, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist gemäß RPD innerhalb eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Da in dem Bebauungsplan Nr. 2-310-0 Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen, entsprechen die Inhalte des Bebauungsplans den Vorgaben des Regionalplans.

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, die Offenlage in 2015 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit gesichtet und die Abwägung vorbereitet, was aufgrund der Vielzahl eingegangener Anregungen und Stellungnahmen einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

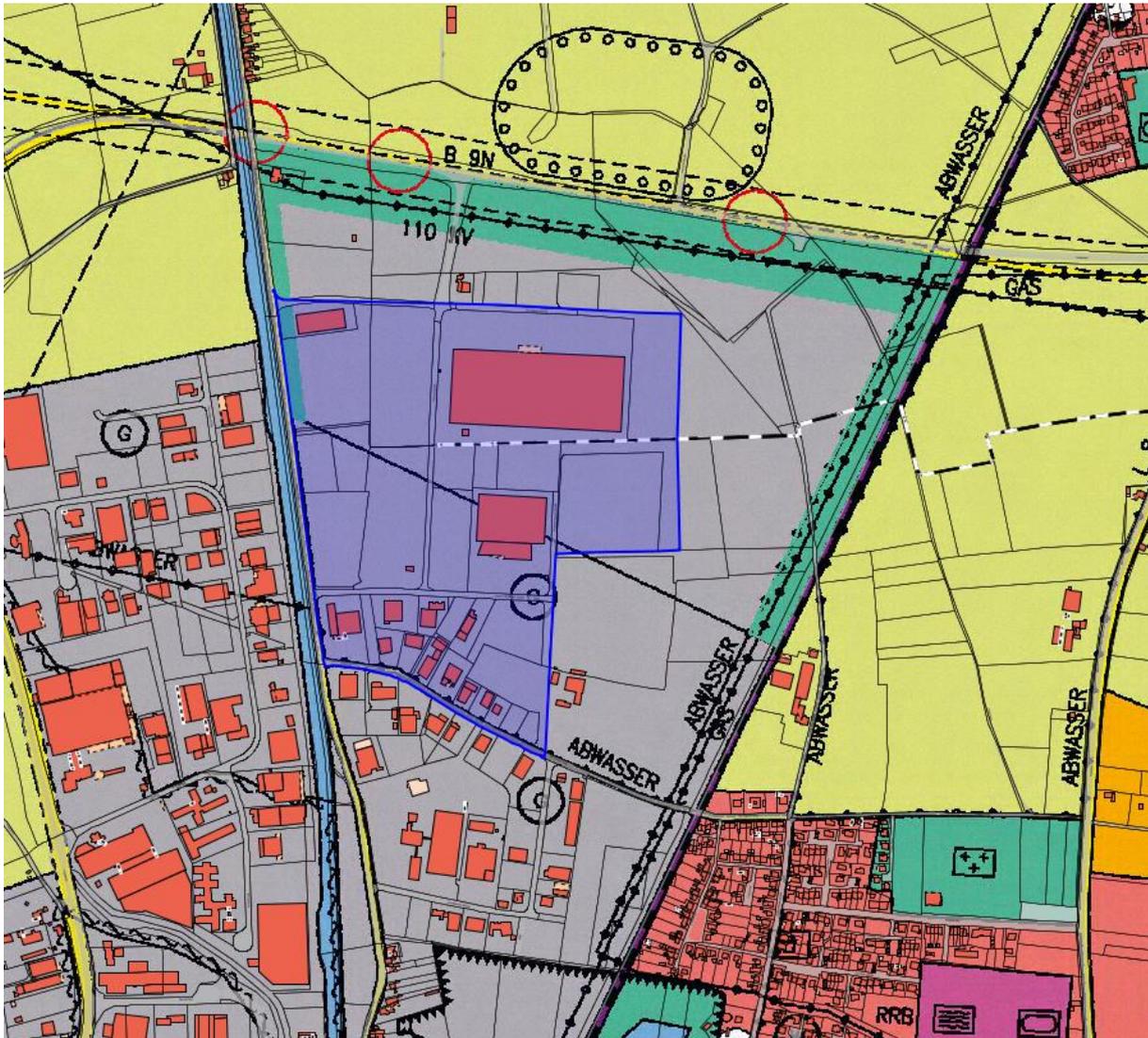


Abbildung 4 Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Abbildung 4 zeigt, dass der aktuell gültige FNP der Stadt Kleve für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-310-0 gewerbliche Bauflächen darstellt. Das entspricht den Vorgaben des Regionalplans. Somit entsprechen die Zielsetzungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-310-, der für den Geltungsbereich ein Industriegebiet festsetzt, den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Auch der Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan sieht gewerbliche Bauflächen für diesen Bereich vor, so dass auch die zukünftigen Entwicklungsziele den Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

3.3. Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch können erarbeitete Konzepte mit einem konkreten Raumbezug als städtebauliche Entwicklungskonzepte durch den Rat der Stadt beschlossen werden. Dadurch ist die Verwaltung verpflichtet, bei Planungen diese Konzepte zu berücksichtigen und wenn möglich umzusetzen. Im Folgenden werden drei Konzepte erläutert, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind und daher in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind.

3.3.1. 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 Siedlungsändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

Qualität vor Quantität



Abbildung 5 Leitbild und Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-310-0 entspricht den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes. Zwar beinhaltet der Geltungsbereich aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen, doch sind diese bereits durch vorhandene Bebauungspläne planungsrechtlich überplant. Der Bebauungsplan Nr. 2-310-0 fasst lediglich die vorhandenen Pläne zusammen und passt die Festsetzungen an die aktuellen Rahmenbedingungen an. auch diese Vorgehensweise kann unter dem Aspekt „behutsame Siedlungsflächenentwicklung“ betrachtet werden, da durch die bessere Ausnutzbarkeit der Flächen Entwicklungen an anderer Stelle vermieden werden.

3.3.2. 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 (Klever Liste).

Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

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 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).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 2-310-0 setzt für das Plangebiet Industriegebiete fest. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entspräche nicht dem Gebietscharakter und würde ggf. andere Nutzungen verdrängen. Diese Bereiche sollen Gewerbetreibenden vorbehalten werden. Daher werden hier Festsetzungen in der Planzeichnung vorgenommen, die eine Einzelhandelsansiedlung ausschließen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Apotheken
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
Zentrenrelevante Sortimente
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
Telekommunikationsgeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
Elektrische Haushaltsgeräte
Keramische Erzeugnisse, Glaswaren
Musikinstrumente, Musikalien
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat-, Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
Bücher
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Ton- und Bildträger
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
Spielwaren, Bastelartikel
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
Medizinische und orthopädische Artikel
Blumen
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationswaren für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Holz-, Flecht-, Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel
Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sportgroßgeräte, Campingartikel
Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Kraftwagenteile und -zubehör

Abbildung 6 Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit

3.3.3. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

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.

Da in Industriegebieten Vergnügungsstätten gemäß § 9 BauNVO nicht zulässig sind, sind in diesem Teilbereich zur Steuerung der Vergnügungsstätten keine weiteren Festsetzungen notwendig. Im Nutzungsgebiet Ge3 sind Vergnügungsstätten zulässig. Aufgrund der Lage und des Gebietscharakters wird ein Ausschluss in diesem Bereich für nicht notwendig bzw. sinnvoll erachtet.

3.4. Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier rechtskräftige Bebauungspläne, deren Inhalte an die aktuellen Rahmenbedingungen sowie an die realisierten Bauvorhaben angepasst werden sollen.

3.4.1. Bebauungsplan Nr. 2-123-0 für den Bereich Hammscher Hof

Der Bebauungsplan Nr. 2-123-0 für den Bereich Hammscher Hof hat am 07.09.1984 Rechtskraft erlangt. Ziel des Bebauungsplans war die Erschließung weiterer Gewerbeflächen, da die vorhandenen gewerblichen Bauflächen weitestgehend belegt waren.



Abbildung 7 Auszug aus dem Bebauungsplan 2-123-0, unmaßstäblich

In dem Bebauungsplan wurde ein Industriegebiet festgesetzt, welches jedoch aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung in Kellen bereits Einschränkungen erhalten hat. Zur besseren Einbindung in die ebene Landschaft wurden die Höhen der baulichen Anlagen auf maximal 15 m begrenzt. Durch die Ausweisung großer Baufelder wird potenziellen Bauherren dennoch ausreichend Freiheit für die baulichen Anlagen eingeräumt. Im Osten befindet sich eine Gasfernleitung, die mit dem zugehörigen Schutzstreifen durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert wurde.

3.4.2. Bebauungsplan Nr. 2-123-1 für den Bereich Hammscher Hof

Der Bebauungsplan Nr. 2-123-1 für den Bereich Hammscher Hof hat am 22.12.1997 Rechtskraft erlangt. Ziel des Bebauungsplans war die weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich voranzutreiben. Angrenzend waren bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden und es gab weiteren Bedarf an Bauflächen. Aufgrund der Lage der Flächen war hier die Ausweisung von Industriegebieten möglich.

Zur besseren Einbindung in die ebene Landschaft wurden die Höhen der baulichen Anlagen auf maximal 15 m begrenzt. Durch die Ausweisung großer Baufelder wird potenziellen Bauherren dennoch ausreichend Freiheit für die baulichen Anlagen eingeräumt. Entlang der Grundstücke und der geplanten Straßen wurde eine Grünstruktur festgesetzt, die zum einen gestalterische und zum anderen ökologische Funktionen übernehmen sollte.

Zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung am Hammscher Weg wurde das Industriegebiet durch den Ausschluss bestimmter Abstandsklassen in seiner Nutzung eingeschränkt.

Weiterhin wurde in einem Teilbereich ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses Becken ist für den Umgang mit Niederschlagswasser in diesem Bereich unbedingt notwendig.



3.4.3. Bebauungsplan Nr. 2-246-0 Wilhelm-Sinsteden-Straße

Der Bebauungsplan 2-246-0 für den Bereich Wilhelm-Sinsteden-Straße hat am 19.03.2001 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem Gewerbeflächenmangel im Stadtgebiet von Kleve zu begegnen. Die Grundlage für diese Entwicklung wurde durch die 84. Flächennutzungsplanänderung gelegt, die für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche darstellt.

Daher wurde der Bebauungsplan 2-246-0 aufgestellt, der ein Industriegebiet festsetzt in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan 2-123-1 und um den Bedarf nach Industriegebieten zu decken, der im restlichen Stadtgebiet von Kleve nicht bzw. nur in Teilen abgedeckt werden kann. Einheitlich im gesamten Plangebiet wird als Höchstgrenze für die Gebäude eine Höhe von 15 m (Gebäudeoberkante) festgeschrieben, was zum einen den Bedürfnissen eines Industriebetriebes durchaus gerecht wird, zum anderen der vorhandenen Bebauung sowie dem insgesamt flachen Gelände entspricht.

Entlang der Straßenzüge sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Durchgrünung und somit Auflockerung des gesamten Bereiches soll damit gewährleistet werden.



Abbildung 9 Auszug aus dem Bebauungsplan 2-246-0, unmaßstäblich

3.4.4. Bebauungsplan Nr. 2-246-1 für den Bereich Marie-Curie-Straße

Der Bebauungsplan Nr. 2-246-1 für den Bereich Marie-Curie-Straße hat am 08.04.2009 Rechtskraft erlangt. Ziel des Bebauungsplans war die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans 2-246-0 an die geänderten Rahmenbedingungen,

die sich zu großen Teilen aufgrund des Baus der Straße „Tweestrom“ geändert haben. Durch die verbesserte Anbindung auch an die Bundesautobahnen ist die Nachfrage nach den gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich deutlich gestiegen. Jedoch ermöglichen die Zuschnitte der einzelnen Bauflächen in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten in Einzelfällen nicht die Realisierung der gewünschten baulichen Anlagen und der dazugehörigen Nutzungen.

Die wesentlichen Inhalte des Plans wurden nicht geändert, die Ausweisung eines Industriegebietes unter Ausschluss einiger Abstandsklassen wurde beibehalten. Lediglich die Erschließungsstruktur der Bereiche, die bislang nicht entwickelt wurden, wurde angepasst.



Abbildung 10 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2-246-1, unmaßstäblich

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Das Gewerbe- und Industriegebiet im Ortsteil Kellen stellt die größte Flächenreserve im Bereich der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet von Kleve dar. Durch den Bau der Straße Tweestrom konnte die Anbindung an die Bundesautobahnen A3 und A57 deutlich verbessert werden, so dass die Bauflächen attraktiv für neue Ansiedlungen sind.

Da die bislang gültigen Bebauungspläne Angebotsplanungen darstellten, entsprechen diese nicht immer den Wünschen potenzieller Bauherren, da insbesondere Gewerbetreibende oftmals aufgrund ihrer Produktionsabläufe und -prozesse sehr spezielle Anforderungen an Grundstücke und Baukörper haben. Daher weichen Planungen von Interessierten von den Festsetzungen des Bebauungsplans oftmals ab.

Für die Ansiedlung eines Logistikzentrums wurde beispielsweise eine sehr große Fläche benötigt, die aufgrund der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht vorhanden war. Hier wurde durch die vorgegebene Erschließungsstruktur, die jedoch noch nicht realisiert wurde, eine deutlich kleinteiligere Parzellierung der Grundstücke vorgesehen. Da die Ansiedlung des Betriebes jedoch dem Charakter und der Lage des Gebietes entsprachen, konnte von einigen Festsetzungen befreit und somit das Vorhaben ermöglicht werden.

Um planungsrechtlich den Bereich nun an die Realität anzupassen und die Erschließungsstruktur für neue Ansiedlungen nach den aktuellen Rahmenbedingungen festzusetzen sowie die drei rechtskräftigen Bebauungspläne zusammenhängend und aufeinander abgestimmt in einen Plan zusammenzufassen wird der Bebauungsplan Nr. 2-310-0 aufgestellt.

Weiterhin wird im Norden der Bereich bis zur Straße Hammscher Weg mit aufgenommen, der bislang über den Bebauungsplan Nr. 2-123-0 geregelt wurde. Dieser Bereich wurde bislang als Industriegebiet festgesetzt mit einem sehr großen und wenig differenzierten Baufenster. Hier wird nun die Gelegenheit ergriffen diesen Bereich ebenfalls neu zu beplanen und an die vorhandenen Rahmenbedingungen anzupassen. Der Bereich wird eher als Gewerbegebiet genutzt, da aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung die Ansiedlung von störenden Betrieben nicht möglich ist. Bislang wurden hier kleinere Parzellen nachgefragt, so dass nun eine neue Erschließungsstraße am östlichen Rande des Plangebiets aufgenommen wurde, um hier eine bessere Erschließung für kleinere Parzellen vorzunehmen und die Möglichkeit einer Erweiterung des Gewerbegebiets in den Osten beizubehalten.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans im Detail erläutert.

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Industriegebiet

Große Teile des Plangebiets werden als Industriegebiet ausgewiesen. Dies entspricht den Ausweisungen der bisherigen Bebauungspläne. Aufgrund der Randlage in der Stadt und der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen ist hier eine industrielle Nutzung sinnvoll, auch weil nur wenige andere Flächen im Stadtgebiet dafür zur Verfügung stehen.

Daher werden hier sehr großzügige Baufenster festgesetzt und eine Erschließungsstruktur geplant, die große Parzellen ermöglicht, so dass auch Betriebe mit einem großen Flächenbedarf einen Standort finden können.

Aufgrund von Wohnbebauung am Hammscher Weg, die Bestandsschutz hat, werden jedoch die Abstandsklassen I-IV gem. Abstandsliste 2007 zum Runderlasse des V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) ausgeschlossen.

5.1.2. Gewerbegebiet

Der südliche Bereich direkt an der Straße Hammscher Weg wird als Gewerbegebiet dargestellt. Dieser Bereich grenzt an den Ortsteil Kellen und seine Wohnbebauung an. Um hier keine Konfliktsituation zu planen wird der Bereich für gewerbliche Nutzungen vorgehalten. Hier sind auch kleinere Parzellierungen möglich, so dass Flächen für kleinere Betriebe oder Handwerksbetriebe geschaffen werden können. Bislang war der Bereich als Industriegebiet festgesetzt. Die bereits angesiedelten Betriebe sind jedoch auch in einem Gewerbegebiet zulässig, so dass eine Änderung in ein Gewerbegebiet für die ansässigen Betriebe keine negativen Folgen haben wird. Durch die Festsetzungen wird durch das Gewerbegebiet eine Art Pufferzone zum Ortsteil Kellen geschaffen.

5.1.3. Betriebsbereiche

Bei Gewerbegebieten und insbesondere bei Industriegebieten ist eine Betrachtung von Störfallbetrieben bzw. sogenannten Betriebsbereichen notwendig, um Gefährdungen für die umgebenden Nutzungen auszuschließen.

Betriebsbereiche sind gem. § 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) der unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II-Richtlinie) in einer oder mehreren Anlagen ab einer bestimmten Menge tatsächlich vorhanden / vorgesehen sind oder vorhanden sein werden. Der Betreiber muss gemäß § 3 Abs. 1 der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung die erforderlichen Vorkehrungen treffen, um Störfälle zu verhindern. Es dürfen keine Situationen eintreten, die für die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung eine ernste Gefahr darstellen.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder eines solchen Betriebsbereiches angehörig sind, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Zum vorbeugenden Schutz schutzbedürftiger Gebiete in der Umgebung von Betriebsbereichen wurden daher durch die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Achtungsabstände definiert, die zwar nicht rechtlich zwingend einzuhalten sind, die aber eine Empfehlung darstellen und daher bei der Bauleitplanung eingehalten werden sollten, um keine Konfliktsituationen planungsrechtlich zu schaffen.

Durch die KAS werden die Betriebe in vier Klassen unterteilt, die Abstände von 200 m, 500 m, 900 m und 1.500 m bedingen. Es besteht die Möglichkeit im

Bebauungsplan eine Differenzierung durch die Zulässigkeit von Abstandsklassen vorzunehmen. Abbildung 11 zeigt, dass weite Teile des Plangebietes innerhalb des Bereichs von 500 m bzw. 900 m Abstand von Wohnbebauung liegen. Hier ist nur eine sehr begrenzte Möglichkeit Betriebsbereiche zuzulassen.

Weiterhin besteht bei Betriebsbereichen zusätzlich die Einschränkung, dass auch gewerbe- und Industriegebiete, die nennenswerten Publikumsverkehr nach sich ziehen wie z.B. Einzelhandel, Schulungseinrichtungen oder Müllsammelstationen als schutzwürdig gelten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits derartige Einrichtungen z. B. der Wertstoffhof der Umweltbetriebe der Stadt Kleve. Dieser befindet sich an der Wilhelm-Sinsteden-Straße (siehe Abbildung 12). Wenn man diese Nutzung hinzuzieht, sind auch die übrigen Teilbereiche des Plangebietes nicht als Standort für Betriebsbereiche geeignet.

Daher wird in dem Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, welche Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausschließt. Ergänzt wird jedoch, dass solche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.



Abbildung 11 Darstellung der 200 m, 500 m und 900 m Radien um die vorhandene Wohnbebauung, unmaßstäblich

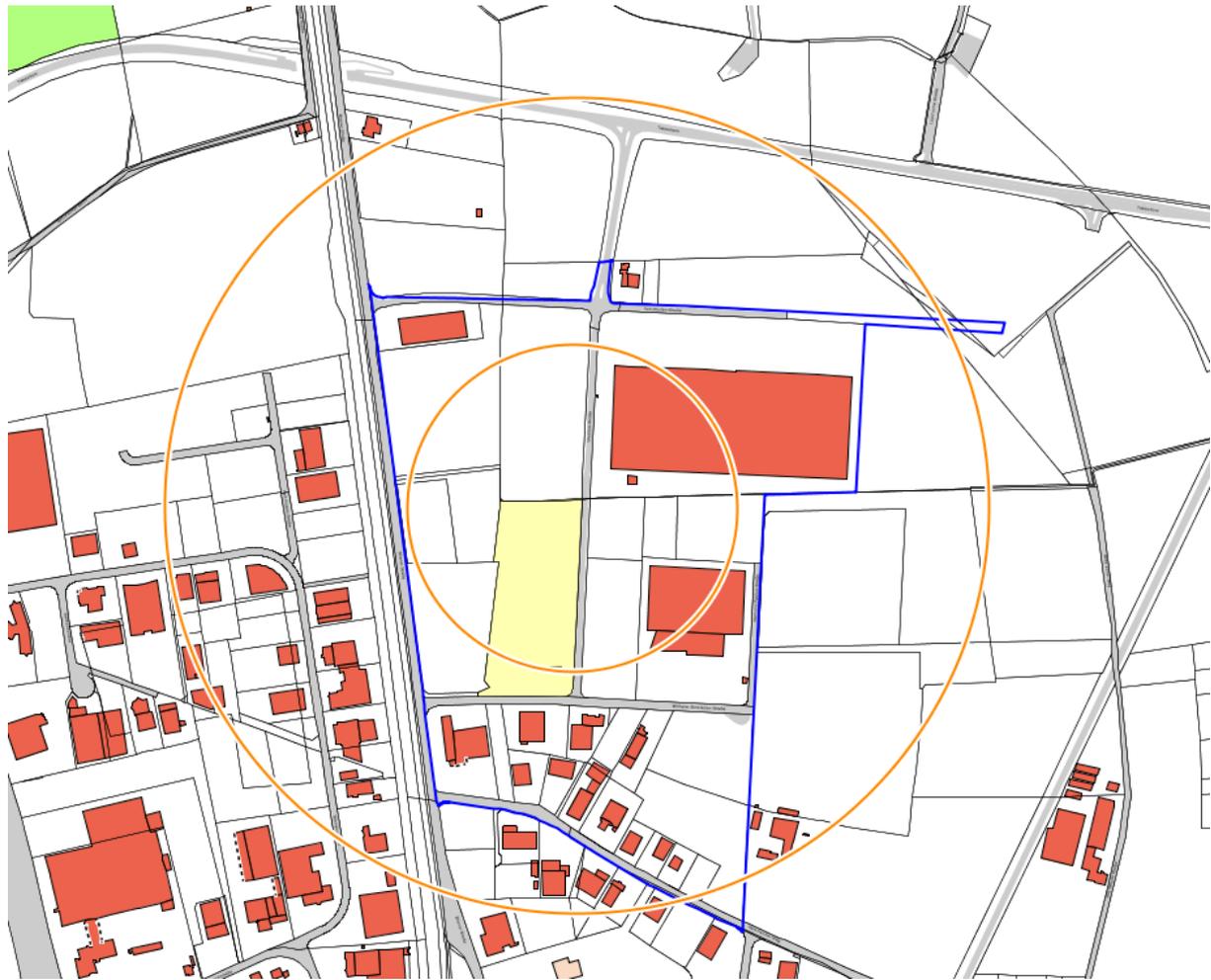


Abbildung 12 200 m und 50 m Radius um den vorhandenen Wertoffhof, unmaßstäblich

5.1.4. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Es wird im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen Abstand davon genommen entlang der Straßen einen 10 m breiten privaten Grünstreifen festzusetzen. Die Erfahrung zeigt, dass das Anlegen dieser Grünstreifen stark kontrolliert werden muss und die Qualität des Grüns aufgrund der geringen Tiefe und der Lage an der Straße nur sehr gering ist. Daher wurde eine zusammenhängende Grünstruktur festgesetzt, die sich entlang des Entwässerungsgrabens Schwartkopp'scher Feldgraben zieht. Darin eingebettet wird eine größere Fläche als Grünfläche ausgewiesen, da sich dort aktuell ein kleines Wäldchen befindet, welches erhaltenswert ist.

Die Festsetzung der Bäume wird aus den vorherigen Bebauungsplänen übernommen, da die Grundidee durch die Baumpflanzungen einen Alleecharakter zu erhalten, weiterhin städtebaulich nachvollziehbar und sinnvoll ist, da das Gewerbegebiet an den Freiraum anschließt und somit einen Übergang zum Freiraum schafft.

5.1.5. Regenrückhaltebecken

Aus dem Bebauungsplan 2-123-1 wurde die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens übernommen, Diese Anlage wurde bereits realisiert und wird auch zukünftig für das ankommende Niederschlagswasser benötigt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den vorhandenen Bebauungsplänen übernommen, da diese Festsetzungen auch heute noch zutreffend sind. So wird weiterhin auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, da in Industriegebieten die Anzahl der Geschosse wenig Aussagekraft besitzt, da keine einheitliche Geschosshöhe bei Industriegebäuden vorhanden ist. Daher wird stattdessen eine Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen getroffen. Die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne setzen eine Maximalhöhe (Gebäudeoberkante) von 15 m fest, die in dem Bebauungsplan 2-310-0 übernommen wird. Diese Festsetzung entspricht der Umgebung sowie in der Regel den Anforderungen von Gewerbetreibenden.

Die Grundflächenzahl beträgt in nördlichen Bereich 0,8 entsprechend den Empfehlungen der Baunutzungsverordnung. Im südlichen Bereich angrenzend zu einem bestehenden Gewerbegebiet und am Rand des Ortsteils Kellen wird die Grundflächenzahl reduziert und auf 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 2-123-1 übernommen. Dadurch wird die Versiegelung der Grundstücke etwas reduziert, was sich besser in die vorhandene Bebauung einfügt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, dafür wurde die Festsetzung einer Baumassenzahl aus den bereits vorhandenen Bebauungsplänen übernommen und auf 9,0 festgesetzt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird so definiert, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet müssen, dass aber Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig sind. So wird gewährleistet, dass Gewerbetreibende möglichst viele Freiheiten in der Ausgestaltung ihrer baulichen Anlagen erhalten.

5.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Aufgrund der großzügigen Baufenster werden Garagen und Nebenanlagen im gesamten Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Stellplätze hingegen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist in weiten Teilen bereits vorhanden und wurde aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen.

Das Plangebiet erfolgt im nördlichen Bereich die Erschließung von Westen nach Osten durch die Van-Houten-Straße. Diese Straße ist in Teilbereichen bereits ausgebaut, soll jedoch langfristig noch verlängert und an die Straße Tweestrom angeschlossen werden.

Im südlichen Bereich sichert die Wilhelm-Sinsteden Straße die Erschließung von Westen nach Osten. Diese Straße ist lediglich bis zur Hermann-Pardun-Straße geplant, bei einer flächendeckenden Entwicklung des südlichen Bereichs wird jedoch ggf. ein Anschluss an die im Osten vorgesehene Planstraße erfolgen. Hier muss insbesondere die Kanalisation an die Wilhelm-Sinsteden-Straße angeschlossen werden.

Von Norden nach Süden wird das Gebiet durch die Medline-Straße, die Hermann-Pardun-Straße und eine weitere Planstraße erschlossen. So ergibt sich durch die Erschließung eine Rasterung, welche die Parzellierung der Baugrundstücke vorgibt.

6.2. Schmutzwasserentsorgung

Die abwassertechnischen Grundlagen für den Planbereich bilden die am 07.09.1995 und 24.01.2007 nach § 58 (1) und § 58 (2) LWG genehmigten Entwässerungsplanungen für das Gewerbegebiet Hammscher Hof. In diesen Entwürfen ist die Abwasserableitung nach dem Trennverfahren vorgesehen.

Inzwischen ist der Ausbau der Abwasserkanalisationen im Gebietsteil Nord bis an die östliche Grundstücksgrenze der Firma Medline herangeführt, Bereits über diese Anlagen ist die Entwässerung einer zusammenhängenden gewerblichen Nutzung im Planbereich grundsätzlich möglich.

Südlich des Schwartkopp'schen Graben kann die Kanalisation erst nach Bereitstellung weiterer Erschließungsstraßen zum Bau der fortführenden Vorflutleitungen in Richtung Wilhelm-Sinsteden-Straße bzw. Hammscher Weg in Betrieb genommen werden. Gemäß dem Entwässerungsentwurf verlaufen die Leitungstrassen derzeit über privates, landwirtschaftlich genutztes Gelände.

Die Schmutzwasserableitung aus dem Gewerbegebiet erfolgt über Freigefälleleitungen, Zwischenpumpwerke und den Transportsammler West 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.

6.3. Niederschlagswasserentsorgung

Südlich des Schwartkop´ schen Feldgrabens wird das Niederschlagswasser über Regenwasserbehandlungs- und Rückhalteinrichtungen gedrosselt in den Spoykanal km 1,970 eingeleitet (Einzugsgebiet 23 – Einleitungsstelle E 62).

Nördlich des Schwartkop´ schen Feldgrabens wird das auf den bebauten und befestigten öffentlichen sowie privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die Regenwassersammelkanalisation und unter Vorschaltung der Regenwasserbehandlungs- und Rückhalteinrichtungen des Gewerbegebiets Hammscher Hof gedrosselt in das Gewässer Spoykanal km 1,330 eingeleitet (Einzugsgebiet 24 – Einleitungsstelle E 63).

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB werden in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst. Dieser wurde erstellt und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird. Aufgrund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen in angemessenem Umfang vermieden und vermindert bzw. kompensiert. Die Umweltbelange stehen dem Vorhaben dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind zwar im Plangebiet in beträchtlichem Anteil Böden betroffen, die aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt besondere Schutzwürdigkeit genießen. Deren Inanspruchnahme ist aber bereits durch bestehendes Planungsrecht abgedeckt.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist zwar eine erhebliche Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, diese beschränkt sich aber auf das Plangebiet. Die Fläche

erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen in ihrem Umfeld.

5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den nächstgelegenen Wohngebieten und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen sind aufgrund der Abstände auszuschließen.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen weiter Verbreitung und geringer bis allenfalls mittlerer Qualität betroffen. An der Struktur im Umfeld des Plangebietes werden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist ausgeschlossen.
7. Es werden keine für die Erholung wesentlichen Flächen in Anspruch genommen.
8. Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht erkennbar.

Es handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - **ausgleichbaren Eingriff** in Natur und Landschaft.

8. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung wurde erstellt. Aufgrund des Vorkommens einer Feldlerche im östlich angrenzenden Bereich wurde entgegen der vorherigen Abgrenzung ein Teilbereich einer Straße zurück genommen. So können Auswirkungen auf das Vorkommen ausgeschlossen werden. Die Straße wird in absehbarer Zeit nicht benötigt und nicht errichtet. Sollte die Straße notwendig werden, müssen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen vorab durchgeführt werden. Dann können negativen Auswirkungen vermieden werden.

9. Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt hinter den bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins bei HQextrem (Extremhochwasserereignis). Die Kennzeichnung dieses möglichen Überflutungsbereichs im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Es wurde eine textliche Festsetzung gewählt. Ziel dieser bis Ende 2015 erarbeiteten Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen.

Da das Plangebiet nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG erfasst ist, greift das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG nicht. Darüber hinaus stehen die Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im betroffenen Bereich nicht

entgegen. Von daher sind die Belange des Hochwasserschutzes in diesem Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen auf, dass der Geltungsbereich im Falle eines Versagens der Hochwassereinrichtungen bei Hochwasser geringer sowie mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ10/ HQ100) mit einer Wasserhöhe zwischen 2 m und 4 m überflutet würde.

Im Falle einer Überschreitung der Hochwasserschutzeinrichtungen bei extremem Hochwasser (HQextrem) wäre im Plangebiet eine Überflutungshöhe größer 4 m zu prognostizieren.

Damit wird das Restrisiko einer Überschwemmung in Höhe nahezu der gesamten Erdgeschosebene prognostiziert. Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind. Neben Informationen über die hochwasserbedingten Risiken könnten dabei vom Grundsatz her im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen in Frage kommen.

Eine Flächenvorsorge mit dem Ziel, möglichst kein Bauland in hochwassergefährdeten Bereichen auszuweisen, ist für die städtebauliche Entwicklung im Klever Stadtbereich kontraproduktiv, da sich bis auf die Oberstadt keine weiteren nennenswerten Erhebungen aus der ansonsten ebenen Topografie herausragen und etwa 50% der hinter den Hochwasserschutzeinrichtungen liegenden Bereiche den Hochwasserrisikogebieten zuzurechnen sind. Hierzu zählt insbesondere auch der historisch entstandene zentrale Siedlungsschwerpunkt, in welchem das Plangebiet angesiedelt ist. Zusätzlich soll an diesem Standort eine Schule entstehen. Die Lage zu den ÖPNV sowie SPNV Anbindung ist für so eine Nutzung optimal und nachvollziehbar. Ebenso ist die Innenstadt mit weiteren Infrastruktureinrichtungen in direkter Nähe vorhanden. Ein Verzicht auf die beabsichtigte Neubebauung des Plangebietes ist aufgrund des Planungsgrundsatzes der Nachverdichtung an dieser Stelle städtebaulich nicht zu begründen.

Eine Minderung hochwasserbedingter Schäden kann auch durch eine hochwasserangepasste Bauweise erzielt werden. Soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion des jeweiligen Vorhabens technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar ist, soll in den Hochwasserrisikogebieten die hochwasserangepasste Bauweise umgesetzt werden. Gemäß den Ausführungen in der „Hochwasserschutzfibel“ folgt eine solche Bauweise folgenden Strategien:

a) Ausweichen

durch räumliche Meidung von hochwassergefährdeten Flächen oder bauliches Höherlegen von hochwertigen Gebäudeteilen Wie zuvor ausgeführt, liefe die Meidung der hochwassergefährdeten Fläche im Planbereich auf die Aufhebung des bestehenden Baurechtes hinaus. Im Rahmen der vorliegenden Planung zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Mehrfamilienhauses mit Wohneinheiten in allen Geschosebenen könnte ein Höherlegen hochwertiger Gebäudeteile nur in Form der Errichtung eines zusätzlichen Erdgeschosses untergeordneter Nutzungen (z.B. Garagen) gestaltet werden. Da aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht auf eine der

bislang geplanten Wohngeschossebenen verzichtet werden kann, würde diese Lösung eine weitere Geschossbildung bewirken und so der beabsichtigten städtebaulichen Anpassung der Höhenentwicklung an die umgebenden Bebauungsstrukturen widersprechen.

b) Widerstehen

durch technische Schutzanlagen, die Hochwasser von Gebäuden fernhalten, bzw. ein Eindringen von Wasser verhindern Solche Einrichtungen sind in vor Errichtung der neuen Hochwasserschutzanlage an der Rheinpromenade an den dortigen Gebäuden anzutreffen gewesen, da seinerzeit die Hochwasserschutzlinie durch die zum Rhein orientierten Hausfassaden gebildet wurde. Allerdings weisen sämtliche betroffenen Gebäude eine Hochparterrelage auf, was in Bezug auf die Anforderungen an einen barrierefreien Zugang zum geplanten Vorhaben ebenfalls Probleme der in Form einer Geländeanfüllung mit sich bringen dürfte. Die angegebene Überflutungshöhe im Hochwasserfall HQextrem bringt die Einsatzmöglichkeit technischer Abschottungsvorrichtungen vor sämtliche Wandöffnungen der geplante Nutzung im EG mit Öffnung in den Freiraum an ihre Grenzen.

c) Anpassen

durch Nachgeben gegenüber dem Eindringen von Wasser Zur Minderung von Sachschäden kann sich die Anpassungsstrategie nur auf die Flutung von Räumen minderer Nutzung wie z.B. leergeräumten Kellerräumen o.ä. beschränken. Das mit der Planung vorbereitete Vorhaben sieht komplette Nutzung im EG vor, die für ein Ausräumen des Hausstandes im Hochwasserfall nicht geeignet sind.

Hinsichtlich der Frage, mit welchen baulichen und technischen Vorkehrungen den potentiellen Hochwassergefahren im Plangebiet begegnet werden soll, belässt das Gesetz der Eigenvorsorge des Bauherrn einen erheblichen Spielraum, zumal der Begriff der hochwasserangepassten Bauweise weder gesetzlich noch in den Regelwerken definiert ist. Von daher wird von einer planungsrechtlichen Festsetzung zu dieser Thematik Abstand genommen.

10. Sonstige Belange

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