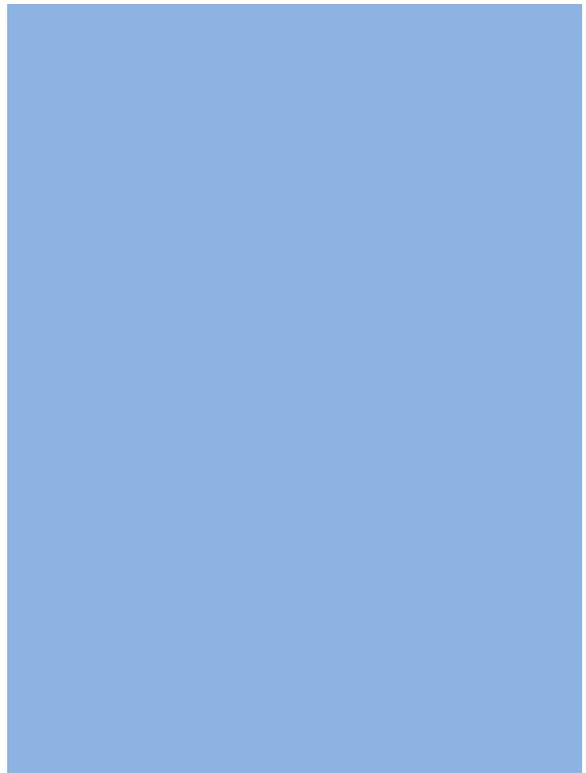


# Begründung

Bebauungsplan Nr. 2-071-5 für den Bereich Steinstraße/ Müschenfeld im Ortsteil Kellen



# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-071-5 für den Bereich Steinstraße/ Müschenfeld in Kellen (Stand Mai 2019).

## GLIEDERUNG

<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>1</b>
<b>3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)</b> .....	<b>1</b>
<b>3.2 Stadtentwicklungskonzept</b> .....	<b>2</b>
<b>3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve</b> .....	<b>3</b>
<b>3.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve</b> .....	<b>6</b>
<b>3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve</b> .....	<b>7</b>
<b>3.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen</b> ...	<b>10</b>
<b>5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.1 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Hochwasser</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Natur und Landschaft, Umweltschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Sonstige Belange</b> .....	<b>14</b>

## 1. Planungsanlass

Planungsanlass ist hier bei diesem Bebauungsplan die Änderung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel. Ein ansässiger Einzelhandelsbetrieb kann das Nachbargrundstück übernehmen und kann sich damit auch die Verkaufsfläche vergrößern. Derzeit ist der Betrieb kleinflächig mit der Übernahme des Nachbargrundstückes liegt die Verkaufsfläche bei ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Großflächiger Einzelhandel ist planungsrechtlich nur im Kerngebiet sowie im Sondergebiet zulässig. Da derzeit ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, ist eine Änderung des Bebauungsplan sinnvoll und städtebaulich zu empfehlen. Städtebauliches Ziel ist es daher, den Nahversorgungsstandort zu schützen und zu stärken.

## 2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Fläche im Bereich Steinstraße sowie Müschenfeld im Ortsteil Kellen. Der Bereich ist durch Einzelhandel geprägt und liegt dementsprechend auch im Nahversorgungsbereich des Ortsteils Kellen. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke Gemarkung Kellen, Flur, Flurstücke 832/ 1105.



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-071-5, unmaßstäblich

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-071-5 ist im RPD 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgezeichnet. 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.

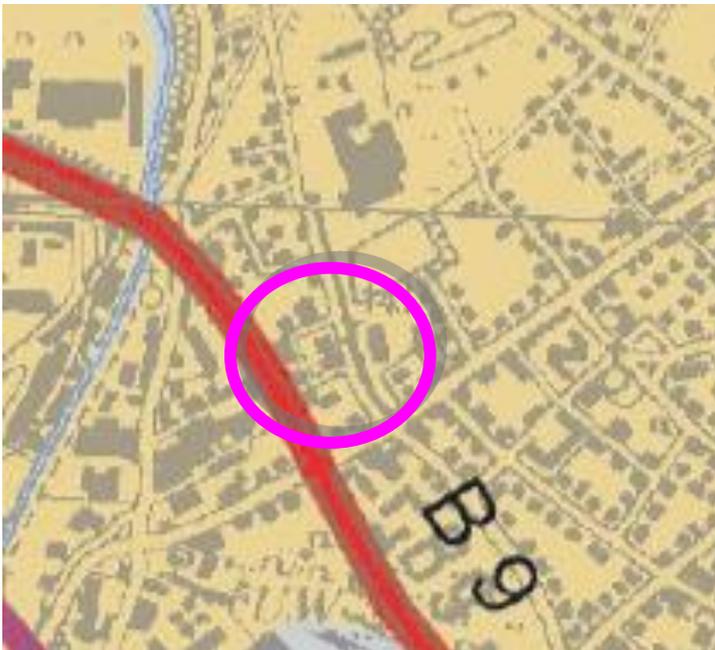


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

Im Allgemeinen Siedlungsbereich sind Sondergebiete zulässig, damit sind die Ziele der Raumordnung erfüllt.

### 3.2 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 Einzelhandel soll auch gebündelt für die wachsenden Ortsteil geschützt und gestärkt werden. Da hier Einzelhandel im Nahversorgungsbereich planungsrechtlich abgesichert wird, entspricht es den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 2-071-5 stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein. Durch die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen werden neue Wohnbauflächen unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung realisiert.

### 3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 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. Derzeit wird das Einzelhandelskonzept überarbeitet. Die BBE Handelsberatung hat am Anfang 2018 das Konzept aktualisiert. Jedoch ist dies noch nicht als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen worden.

Folgende Aussagen sind in dem Konzept 2018 zu finden.

Im Stadtteil Kellen besteht entlang der Emmericher Straße eine gewachsene Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung. Wichtige öffentliche Einrichtungen sind u.a. das Finanzamt und diverse Schulen. Im Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen weist die Emmericher Straße eine straßenachsenbezogene Streubesatz auf, der nur im zwischen den Einmündungen Schulstraße und Kleve Ring eine räumliche Verdichtung aufweist.

Durch die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte konnte eine so hohe Nutzungsdichte erreicht werden, dass die Betriebe von Agglomerationseffekten profitieren. Wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Einzelhandelsbetriebe Aldi, dm Drogeriemarkt in Verbindung mit den benachbarten Fachmärkten Kik und T€di sowie den Fachgeschäften.



Abb. 5: Nahversorgungsbereich Kellen

Das Nahversorgungszentrum Kellen wurde bis zur B9 als Barriere verkleinert, so dass für die vorhandenen Bereiche eine marktgerechte Weiterentwicklung empfohlen wird. Der vorhandene Aldi plant eine Verkaufsflächenerweiterung, gleichermaßen hat der benachbarte Kik-Markt eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.165 m<sup>2</sup> beantragt. Beide Vorhaben sind als Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums grundsätzlich mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, wenn nachgewiesen werden kann, dass sie der Versorgung des Verflechtungsbereiches dienen und negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Für die Kik-Planung wäre zudem eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Für den Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse von der Firma BBE Handelsvertretung erstellt. Das Gutachten liegt als eigenständiges Gutachten bei. Folgendes Fazit ergibt das Gutachten:

Am Standort Kleve-Kellen ist innerhalb des „Nahversorgungszentrum Kellen/ Emericher Straße“ die Erweiterung eines langjährig ansässigen Textilfachmarktes von knapp 800 auf max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche projektiert.

- Für den Untersuchungsstandort soll der Bebauungsplan geändert werden. Für den Planstandort soll ein Sondergebiet „großflächiger Bekleidungsfachmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Es ist somit zu untersuchen, ob von dem Planvorhaben städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Kleve oder in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.
- Die Stadt Kleve weist im projektrelevanten Bekleidungsangebot eine differenzierte Versorgungsausstattung mit einer übergemeindlichen Ausstrahlungskraft auf. Dabei beziehen sich die Angebotsschwerpunkte auf die Innenstadt (Textilkaufhäuser, Markenshops, Boutiquen und Bekleidungsfachmärkte) und auf das Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee, das als Fachmarktzentrum eine ergänzende Versorgungsfunktion vor allem bei den preisorientierten Fachmärkten einnimmt. In den Nahversorgungszentren Kellen und Materborn beschränkt sich das Bekleidungsangebot im Wesentlichen auf Randsortimente der Lebensmittel- bzw. sonstigen Fachmärkte. In Kellen übernimmt das Untersuchungsobjekt eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den benachbarten Nahversorgungseinrichtungen.
- Im projektrelevanten Einzugsgebiet leben rd. 10.060 Einwohner, die über ein Nachfragevolumen im Bekleidungssegment von rd. 4,9 Mio. € verfügen. Derzeit wird durch das Untersuchungsobjekt ein Umsatz von rd. 0,9 Mio. € generiert. Vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ist nach der projektierten Erweiterung ein maximaler Umsatz von ca. 1,5 Mio. € zu erwarten. Damit können für das Planvorhaben überdurchschnittliche Leistungsdaten in Bezug auf vergleichbare Fachmarktanbieter unterstellt werden.
- Als wesentliche Wettbewerber fungieren die Fachmärkte des unteren Preissegments in der Klever Innenstadt und im Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee. Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Die Wettbewerbswirkungen im sonstigen Stadtgebiet und im Umland sind als marginal zu bewerten. Damit können negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Kleve und den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

- Das Vorhaben entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve mit einer Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und einer Größenausrichtung an der Kaufkraft im zu versorgenden Verflechtungsbereich. Auch die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) werden gewahrt, da es sich um einen Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich und in einem zentralen Versorgungsbereich handelt und wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.

### **3.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve**

Das Vergnügungstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städten vermehrt Vergnügungstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

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

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne 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.

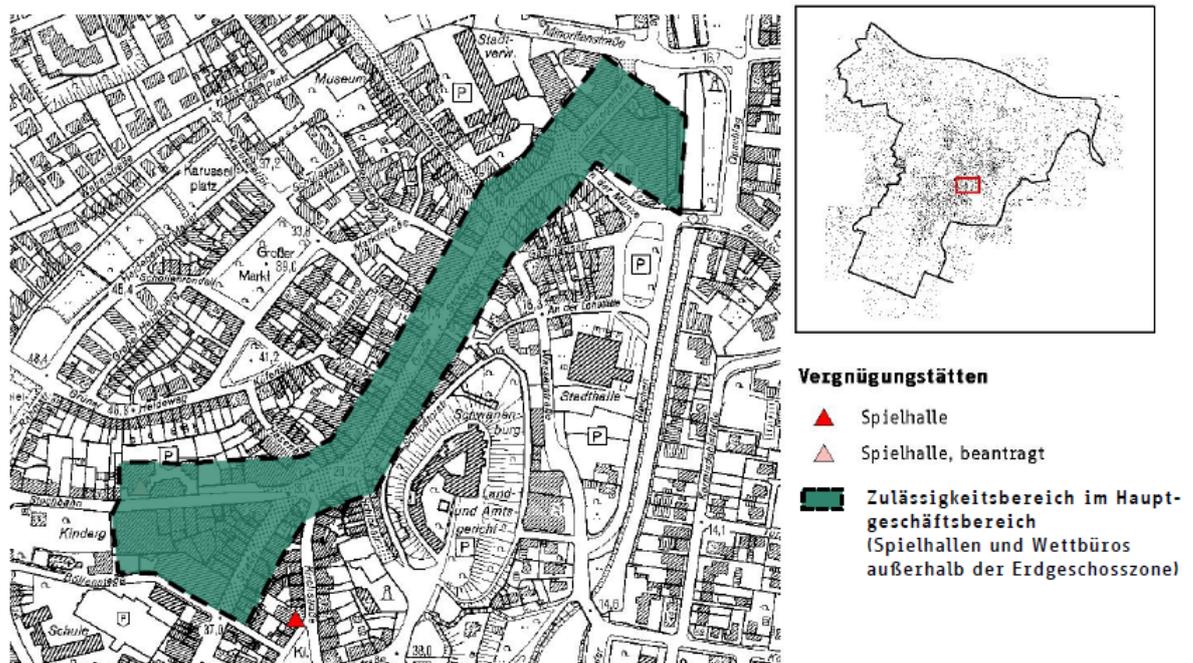


Abb. 6: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-313-0 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.

### 3.5 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. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbliche Fläche dargestellt. In einem 13a-Verfahren kann der Flächennutzungsplan berichtigt werden. Dies soll hier passieren. Städtebauliche Gründe gegen die Berichtigung liegen nicht vor, da durch das Einzelhandelskonzept die Erweiterung des Nahversorgungsbereichs empfohlen wird. Zusätzlich erhofft sich die Stadt, dass Synergieeffekte durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums entstehen.

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 der Stadt Kleve sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-313-0 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.

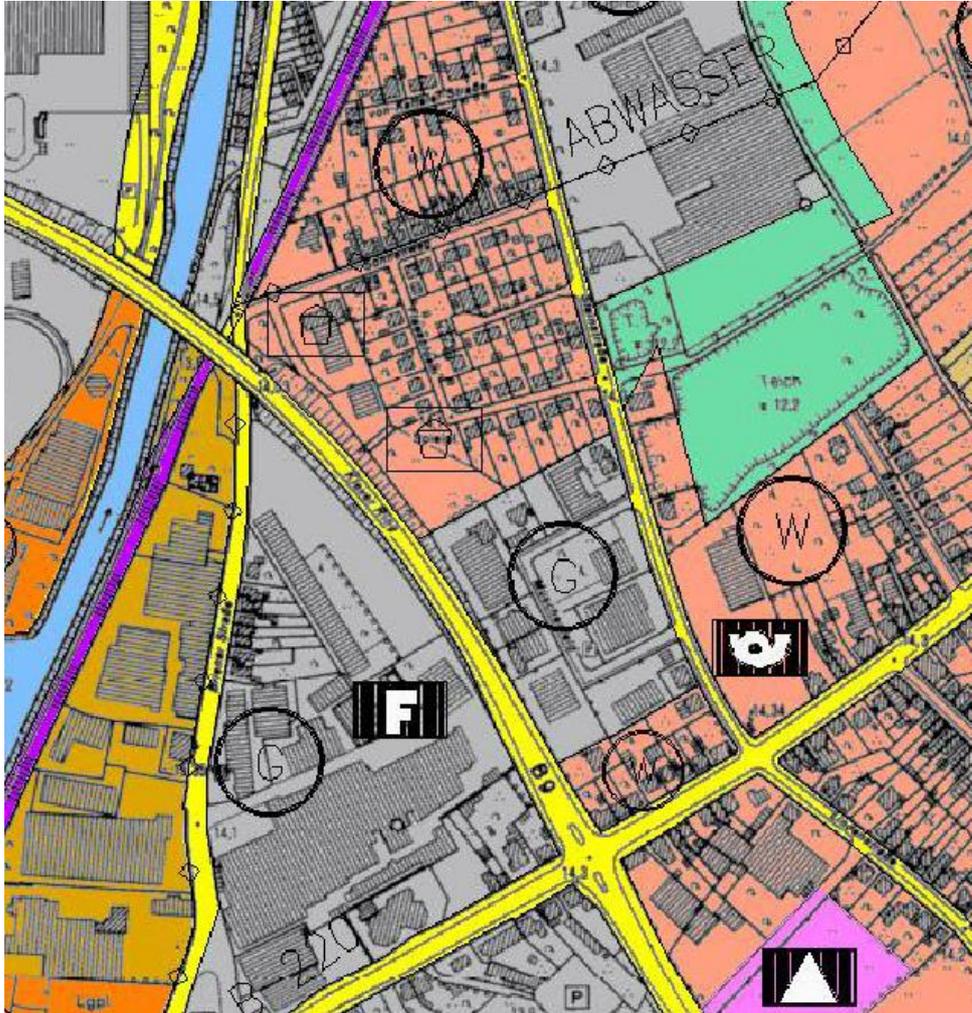


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

### 3.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Bebauungsplanentwurf 2-071-5 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2-071-2, welcher seit 02.12.1999 Rechtskraft hat. Dieser Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung vor. Zusätzlich sind eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

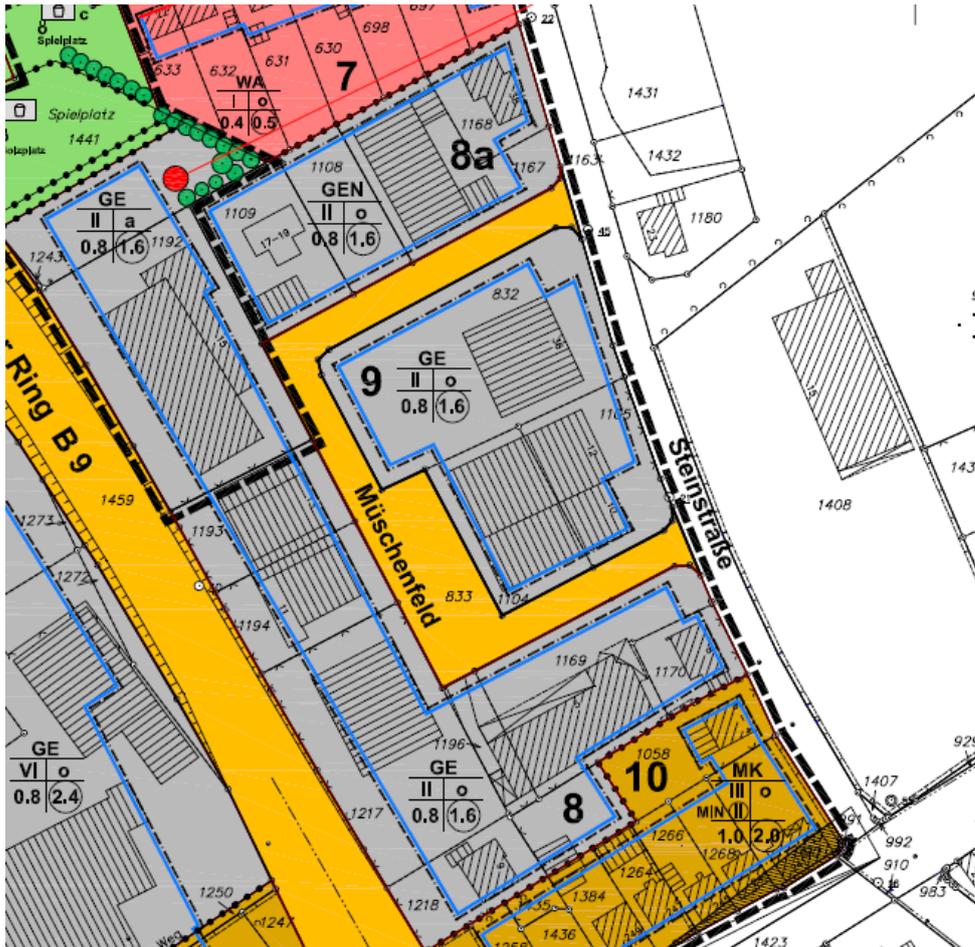


Abb. 8: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-071-2 unmaßstäblich

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, in Kellen das festgeschriebene Nahversorgungszentrum zu stärken und einer marktgerechten Entwicklung zu zuführen. Das Gewerbegebiet soll in ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ geändert werden, so dass die planungsrechtlichen Gegebenheiten den städtischen Zielen angepasst sind.

#### 5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan Nr. 2-071-5 getroffenen Festsetzungen erläutert.

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonderbiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet ist entsprechend des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus 2018 sinnvoll. Da das Nahversorgungszentrum Kellen weiter geschützt und entwickelt werden. Hieraus sollen Synergieeffekte entwickelt werden, so dass der Einzelhandel für Kellen weiter wächst. Das Sondergebiet ist auf ein Vorhaben reduziert, da so die Definition des Sondergebietes mit seinen Sortimenten nachvollziehbar ist. Der Bebauungsplan setzt großflächigen Einzelhandel für Bekleidung mit marktüblichen Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> fest. Das Sortiment Bekleidung ist zentrumsrelevant, kann aber laut Einzelhandelskonzept marktstärkend für das Nahversorgungszentrums sein. Hierzu ist ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden. Die zulässige Verkaufsfläche ist auf maximal 1.200m<sup>2</sup> festgesetzt worden, so können die vorhandenen Gebäude ausgenutzt werden. Die Sortimente sind entsprechend der Klever Sortimentsliste ausgewählt worden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der näheren Umgebung und an dem derzeitigen nach rechtsverbindlichen Gewerbegebiet und deren zulässigen Obergrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Somit werden eine Ausnutzung des Grundstückes und deren Bestandsgebäude gewährleistet. Im Nutzungsgebiet 2 wird eine GRZ von 1,6 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich auch an den Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, hier sollen die Werte aufgenommen werden, da die Bestandsgebäude genutzt werden.

Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wird in diesen Fall verzichtet, da die Geschosshöhe im Einzelhandel meist eine andere Höhe als im Wohnbereich aufweist. Zusätzlich wird die Ausnutzbarkeit durch die Geschossflächenzahl von 1,6 geregelt.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen**

Im gesamten Nutzungsgebiet wird in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 2-071-2 sowie an die umgebende vorhandene Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Somit fügt sich die zukünftige Bebauung hinsichtlich der Bauweise in das Umfeld ein.

## **5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Stellplätze für den Einzelhandelsbetrieb können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Stellplätze sind vor dem Eingang des Bestandgebäudes angesiedelt. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht vorgesehen, da Regelungsbedarf nicht gesehen wird.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Emmericher Straße/ Steinstraße. Hier gibt es die Möglichkeit durch eine Ampel geregelt von der Emmericher Straße auf die Steinstraße abzubiegen. Weiter führt die Steinstraße auf die Briener Straße, die wiederum auch ein direkter Zubringer (ähnlich Emmericher Straße) zur Innenstadt ist. Die Fläche ist daher gut geschlossen, da das Bestandsgebäude derzeit vollständig durch zwei Einzelhandelsbetriebe belegt ist und nur eine Änderung der Betriebe (Zusammenführung zu einem Handelsbetrieb) geplant ist, wird nicht mit einer Kfz-Mehrbelastung gerechnet.

### **6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung**

Das Flurstück ist vollständig erschlossen. Die Kanalisation läuft über die Steinstraße.

## **7. 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 mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) mit einer Wasserhöhe bis zu 1-2 m überflutet würde.

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

Damit wird das Restrisiko einer Überschwemmung in Höhe nahezu der gesamten Erdgeschossenebene 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 Hochwasserisikogebieten zuzurechnen sind. Hierzu zählt insbesondere auch der historisch entstandene zentrale Siedlungsschwerpunkt, in welchem das Plangebiet angesiedelt ist. 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 Geschossebenen 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 geplanten gehobenen Wohnbereiche 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.

## 8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Für das Verfahren ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt worden. Dieses Verfahren liegt vollständig im Verfahren bei.

Folgendes Ergebnis ergab das Gutachten:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Nutzungsänderung und daraus resultierenden Maßnahmen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Es gelten für diesen Teil 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, worauf im Bebauungsplan hinzuweisen ist.

Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände nach §44 (1) BNatSchG ausgelöst.

## **9. 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.