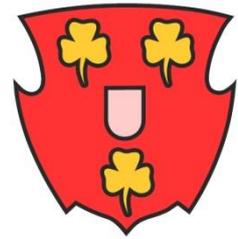


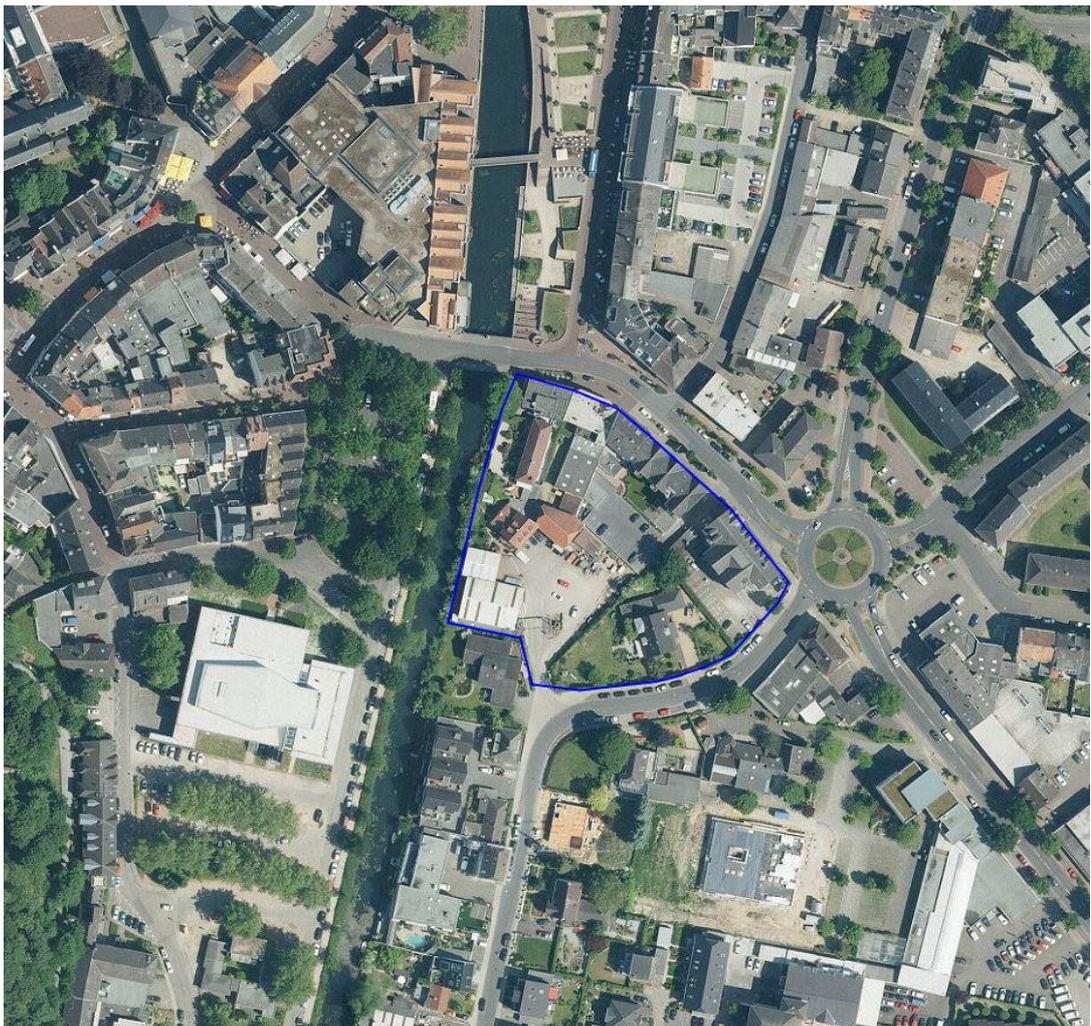
Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 1-333-0 für den Bereich Kermisdahlstraße

Begründung



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-333-0 für den Bereich Kermisdahlstraße (im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	2
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD)	3
4.2 Satzungen und Konzepte der Stadt Kleve.....	5
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	9
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	11
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	11
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4 Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten.....	14
6.5 Private Grünfläche	14
6.6 Örtliche Gestaltungsvorschriften	15
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
8. Umwelt und Artenschutz	17
9. Immissionen	19
10. Bodendenkmal	19
11. Lage im potentiellen natürlichen Überschwemmungsgebiet	20
12. Altlasten und Altablagerungen	22
13. Sonstige Belange	23

1. Planungsanlass

Im Bereich der Kermisdahlstraße sind Flächen zur Innenentwicklung vorhanden. Es liegt bereits ein Entwurf für die Bebauung und somit Schaffung von neuem Wohnraum bei der Stadt vor, welcher jedoch mit dem aktuellen Planungsrecht nicht konform ist. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, westlich verläuft der Kermisdahl entlang des Geltungsbereichs. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Straße Opschlag. Derzeit werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

Der vorliegende Entwurf sieht eine Bebauung der innenliegenden Flächen mit drei Mehrfamilienwohnhäusern vor, insgesamt sollen 26 Wohneinheiten entstehen. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze soll in der geplanten Tiefgarage untergebracht werden. Die Gebäudehöhen fügen sich in die bauliche Umgebung ein, alle Wohnungen sind barrierefrei durch Aufzüge erschlossen. Die innenliegenden Flächen sind derzeit durch einen Stahlhandel genutzt und nahezu vollständig versiegelt.

2. Verfahren

Für den Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan, planungsrechtlich wird er derzeit nach §34 BauGB beurteilt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

Bedingt durch die derzeitige Nutzung der Fläche sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben entsteht, welche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entfalten können. Weiterhin ist es möglich, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-333-0 die Entwicklung einer bereits umgrenzend erschlossenen Fläche zu verstetigen. Die Grundfläche des Bebauungsplans beträgt zudem weniger als 20.000 m².

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 44, Gemarkung Kleve und liegt im Zentrum Kleves. Westlich fließt der Kermisdahl, nördlich des Geltungsbereichs grenzt die Straße Brücktor an den Geltungsbereich. Süd-östlich grenzt die Kermisdahlstraße an.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 8.650 m² und grenzt unmittelbar an die Klever Innenstadt. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Entlang der Straße Brücktor befinden sich derzeit unter anderem Gastronomiebetriebe, ein Sonnenstudio sowie Arztpraxen. An der Kermisdahlstraße befindet sich ein Wohngebäude, im innenliegenden Bereich befindet sich ein Stahlhandel.

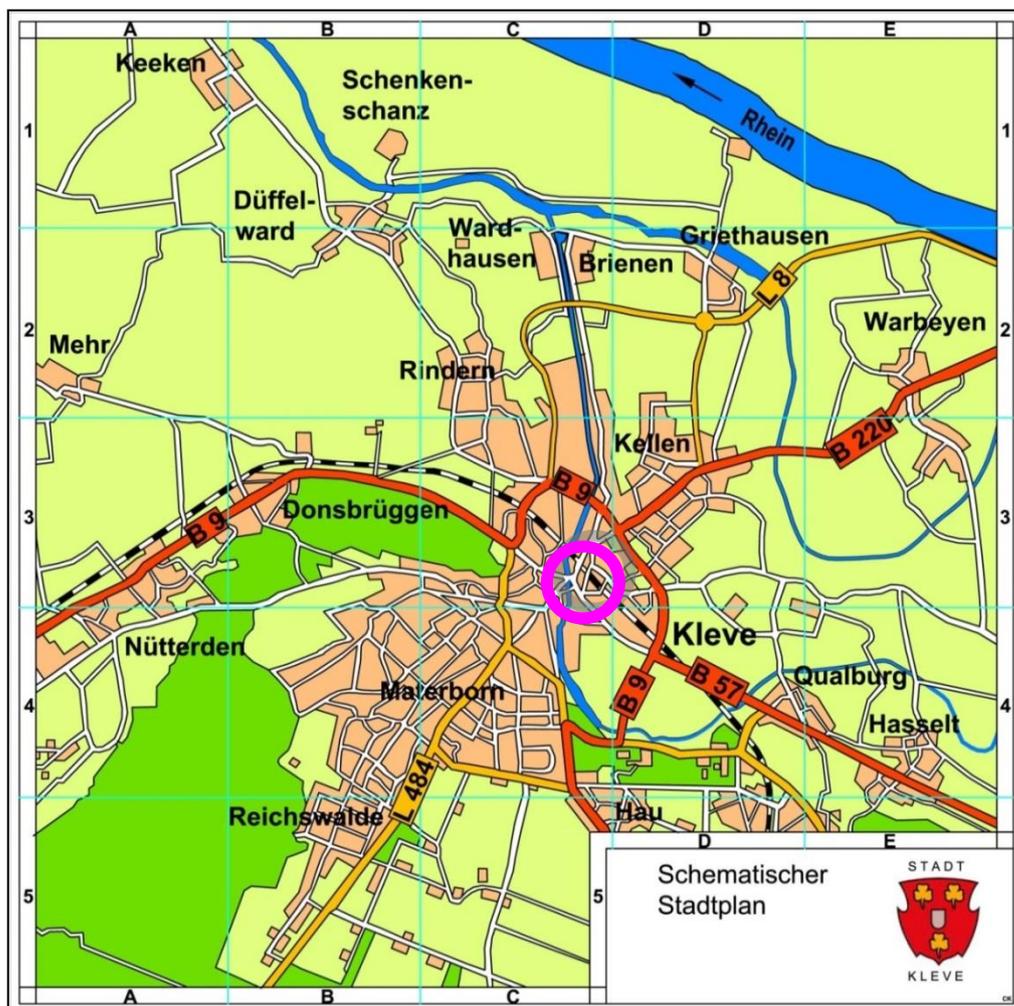


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

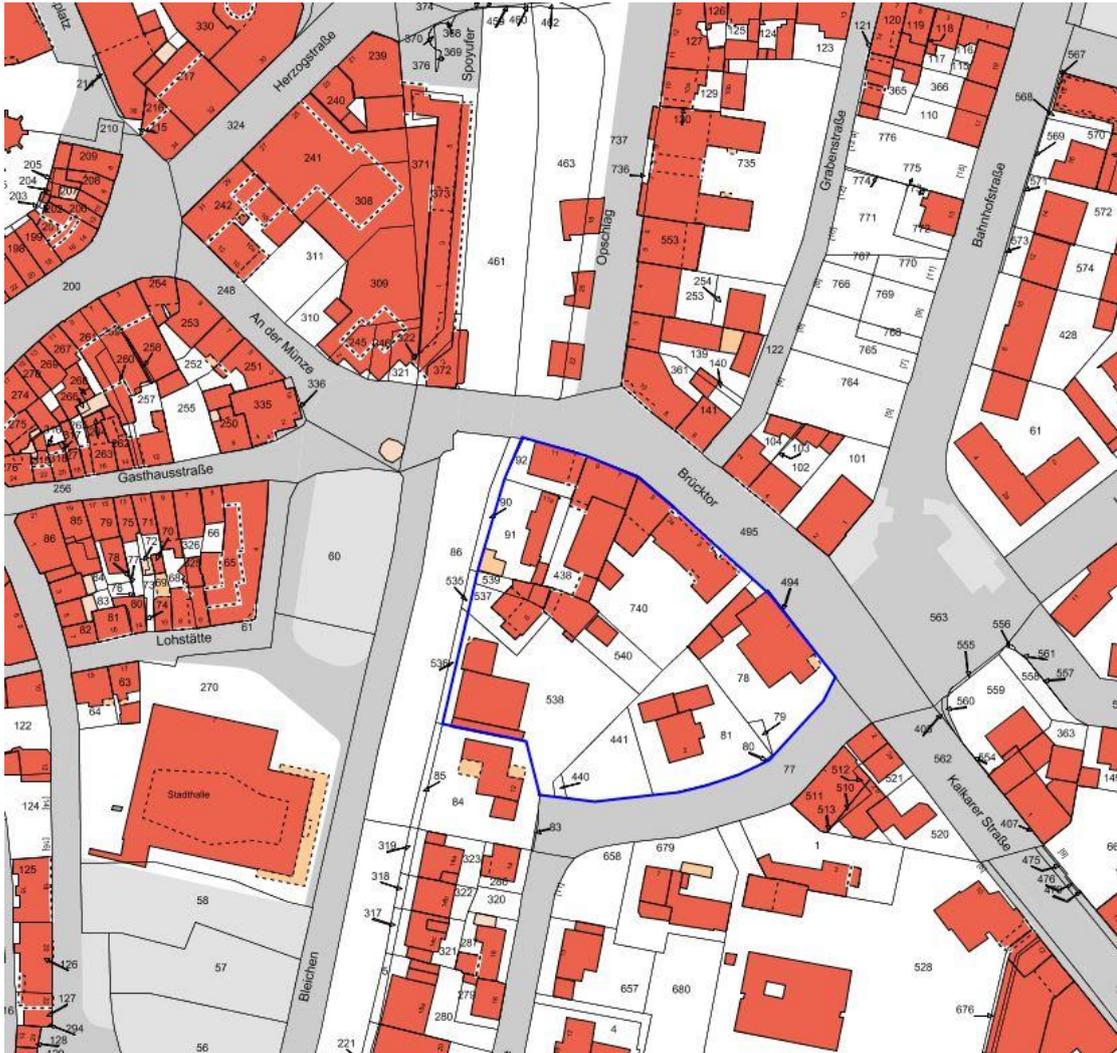


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-333-0, unmaßstäblich

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan 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) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

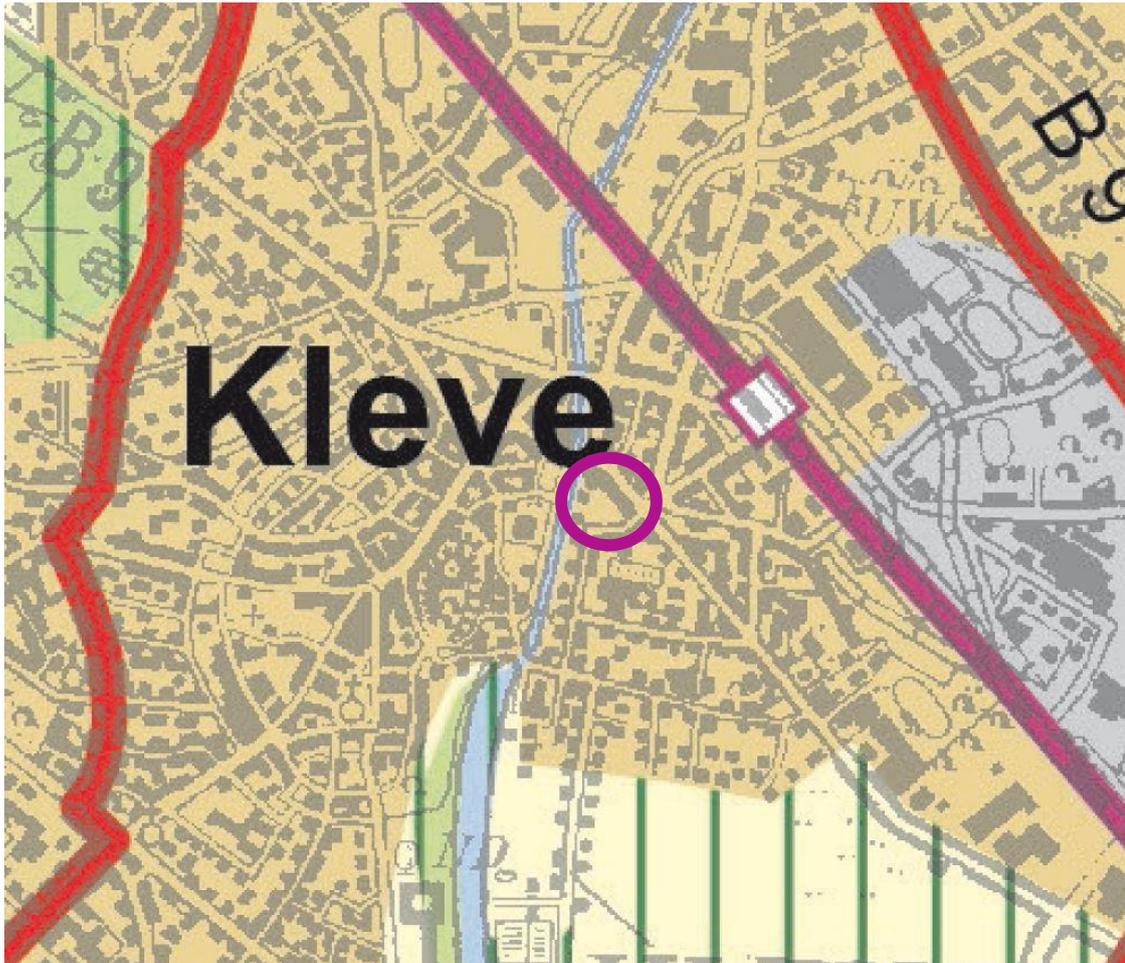


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-333-0 ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgezeichnet. 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.

Durch die getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Regionalplans.

4.2 Satzungen und Konzepte der Stadt Kleve

Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind 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.

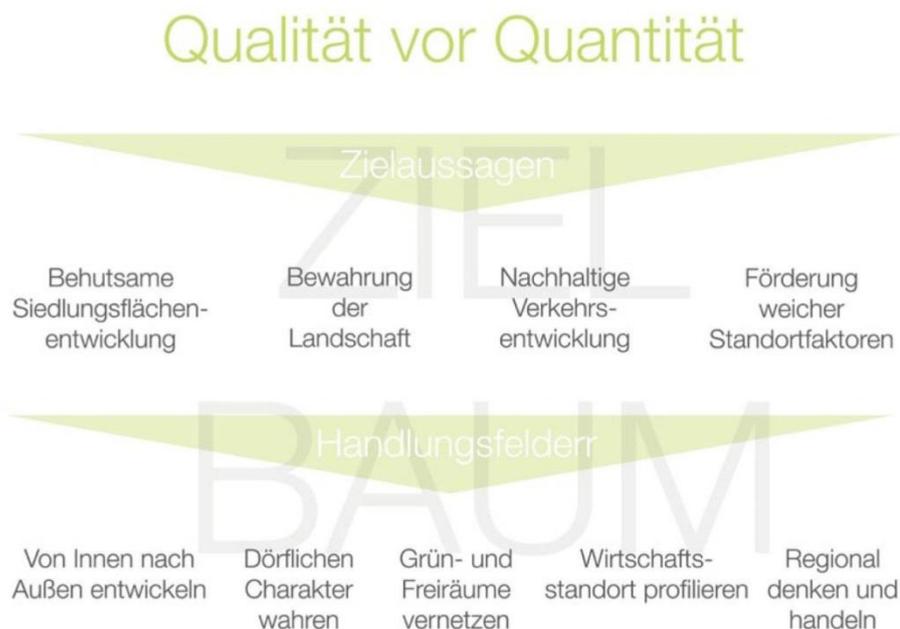


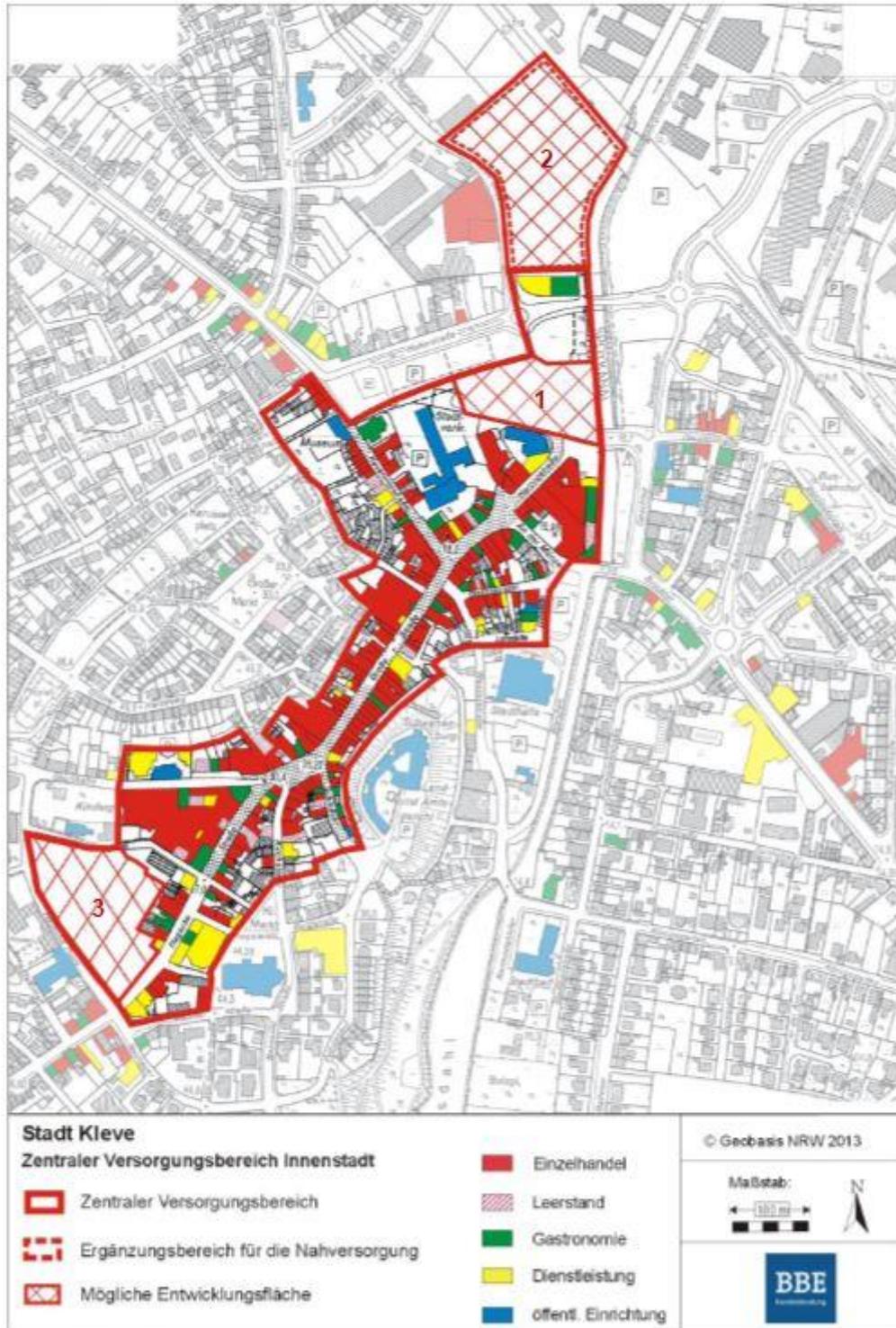
Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 1-333-0 berücksichtigt.

Es handelt sich um eine im Innenbereich gelegene, infrastrukturell eingebundene Fläche, auf welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung geschaffen werden sollen. Durch die Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich müssen keine zusätzlichen, noch unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden. Somit entspricht die Planung dem Ziel der nachhaltigen Verkehrsentwicklung sowie dem Ziel „von Innen nach Außen entwickeln“

Einzelhandelskonzept

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.



Quelle: BBE-Erhebungen

Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Die Ausweisungen als Mischgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet entsprechen somit auch den Aussagen des Einzelhandelskonzepts. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist in diesen Bereichen nicht gewünscht. Das Konzept wird dementsprechend in diesem Bebauungsplan umgesetzt.

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 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 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.

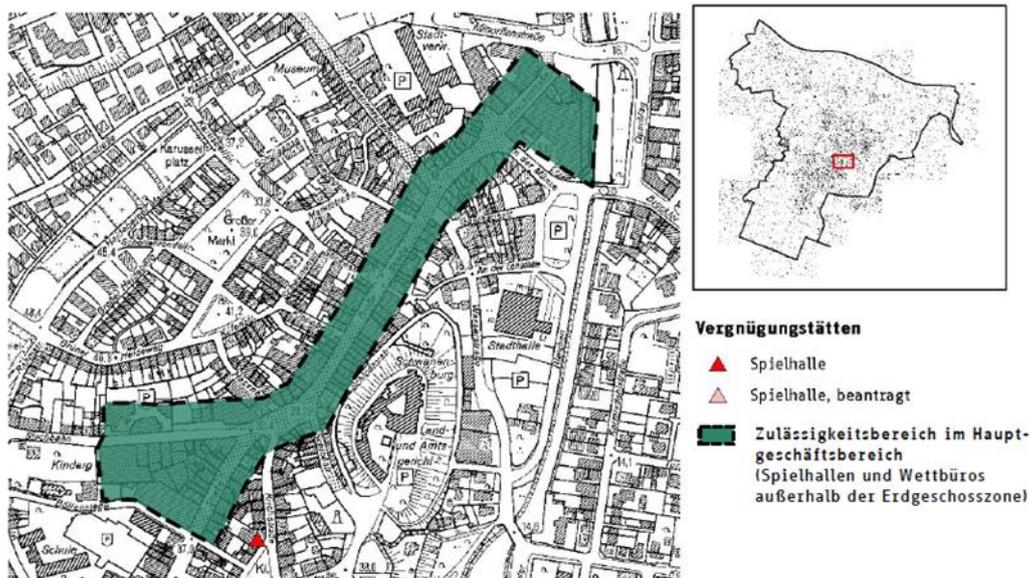


Abb. 6: Übersicht der Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungstätten sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets generell nicht zulässig.

Der Bereich des Mischgebiets liegt außerhalb der vom Vergnügungstättenkonzept ausgewiesenen Zone. Zudem sind die in Mischgebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gemäß §1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig. Sie sind städtebaulich nicht gewünscht, Fehlentwicklungen in diesem Bereich soll vorgebeugt werden.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-333-0 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Mischgebiet ist auch in dem sich in Aufstellung befindenden neuen Flächennutzungsplan vorgesehen.

Für den Bereich entlang der Straße Brücktor weist der Bebauungsplan weiterhin ein Mischgebiet aus, dies ist aufgrund der Lage auch städtebaulich sinnvoll. Für die weiteren Bereiche wird jedoch ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, eine erfolgreiche Umsetzung eines Mischgebiets kann für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht nicht erkannt werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht somit nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1-333-0 um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt ist der Flächennutzungsplan für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes zu berichtigen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich ist derzeit kein Bebauungsplan vorhanden, aktuell werden Bauvorhaben nach §34 Baugesetzbuch beurteilt.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen auf einer im Innenbereich gelegene Fläche zu schaffen, so dass dort Wohnraum realisiert werden kann. Weiterhin sollen zukünftige Entwicklungen im Bereich entlang der Straße Brücktor gesteuert werden.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet verläuft ab dem Kermisdahl entlang der Straße Brücktor bis zum Abzweig der Kermisdahlstraße, nördlich des Plangebiets schließt die Straße Opschlag an die Straße Brücktor.

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst die Flächen entlang der Kermisdahlstraße, auf denen sich derzeit ein Wohngebäude befindet sowie die innenliegenden Flächen des Geltungsbereichs.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Absatz 5 und 6 innerhalb des Mischgebiets sowie im Allgemeinen Wohngebiet (hier Tankstellen und Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in den Gebietscharakter ein und sind in diesem zentralen Bereich der Innenstadt nicht gewünscht.

Bezüglich der Einzelhandelsnutzungen wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Festsetzung getroffen, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb in der Hinsicht eingeschränkt wird, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zugelassen werden. Diese Festsetzung entspricht den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und somit den städtebaulichen Zielen der Stadt Kleve. Ziel ist

es, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren.

Nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren ▪ Apotheken ▪ Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflege-mittel ▪ Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) ▪ Lampen, Leuchten und 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 f. Haustiere) ▪ Antiquitäten und Gebrauchtwaren ▪ Kraftwagenteile und -zubehör
<p style="text-align: center;">Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software ▪ Telekommunikationsgeräte ▪ Geräte der Unterhaltungselektronik ▪ Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und 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 	

Abb. 8: Klever Liste nach dem Einzelhandelskonzept der BBE-Handelsberatung GmbH , 2013

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das **Mischgebiet** wird eine drei- bis viergeschossiger Bebauung entlang der Straße Brücktor, sowie eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Obergrenze entsprechend § 17 Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete wird gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO überschritten, die Flächen sind sehr zentral gelegen und grenzen unmittelbar an das Zentrum Kleves. So ist es möglich, dem bestehenden und zukünftigem Nutzungsdruck auf die Flächen gerecht zu werden. Die Flächen sind bereits jetzt nahezu zu vollständig versiegelt, so dass hier auch im Vergleich zum jetzigen Zustand der Flächen mit keiner Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** wird eine zweigeschossige bzw. zwei- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. In den ausgewiesenen Bereichen für Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Höhen baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen werden maximale Gebäudehöhen festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Bezugsebene wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Referenzpunkte (RP) definiert.

Die maximalen Gebäudehöhen gelten bei Flachdächern als maximale Außenwandhöhen und bei geneigten Dächern als maximale Firsthöhen. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand.

Im **Mischgebiet** liegt die maximale Gebäudehöhe bei 16,00 Metern. Somit fügen sich Gebäude in die bauliche Umgebung der Straße Brücktor ein.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** liegt die maximale Gebäudehöhe bei 10,50 Metern. Um jedoch eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach zu ermöglichen darf bei Satteldächern mit einer Neigung von mehr als 30 Grad eine Überschreitung bis zu einer Firsthöhe von maximal 14,00 Meter zugelassen werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Mischgebiet wird eine geschlossene Bauweise, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3 eine offene Bauweise, sowie für das WA2 eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Entlang der Straße Brücktor wird im Mischgebiet eine Baulinie festgesetzt, so dass auch weiterhin eine straßenbegleitende Bebauung planungsrechtlich verankert ist. Innerhalb des **Mischgebiets** kann ein ausnahmsweises Zurücktreten für Schaufersteranlagen oder Geschäftseingänge um maximal 4 Meter von der Baulinie gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestattet werden, mindestens 50% der Baulinie sind zu überbauen. Hierdurch wird bei der Umsetzung von Gebäuden ein gewisser Spielraum bei der Ausgestaltung der Ladenlokale eingeräumt. Weiterhin darf gem. §23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO allseitig um 1 Meter für ein Geschoss von der Baulinie zurückgetreten werden. Somit kann etwa das oberste Geschoss eines Gebäudes von der Baulinie abrücken.

In den Nutzungsgebieten WA 2 und WA 3 des **Allgemeinen Wohngebiets** kann gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu 50% der jeweiligen Gebäudelänge gestattet werden. In diesem innenliegenden Bereich des Plangebiets werden beidseitig der Erschließung eine bzw. zwei überbaubare Flächen ausgewiesen, welche in ihren Ausmaßen genügend Spielraum für die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern bieten.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA2 ist es möglich in einem Abstand von 2 Metern an der nord-östlichen Grundstücksgrenze ein Gebäude zu errichten. Dies ist aufgrund der angrenzenden Nutzung unbedenklich. Die abweichende Bauweise in Kombination mit dem Grundstückszuschnitt ermöglicht eine flexiblere Bebauung und angemessenere Nutzung der Flächen des innenliegenden Bereichs des Allgemeinen Wohngebiets.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche im Nutzungsgebiet WA1 ist so gewählt, dass auch hier Flexibilität hinsichtlich der Lage einer möglichen zukünftigen Bebauung besteht.

6.4 Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 4 Wohneinheiten je ausgewiesener überbaubarer Fläche, im WA 2 maximal 6 und im WA 3 maximal 10 Wohneinheiten je ausgewiesener überbaubarer Fläche zulässig.

In den Nutzungsgebieten WA 2 und WA3 wird durch die zusätzlichen Festsetzungen zu Tiefgaragen und ihren Zufahrten sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze in dem innenliegenden Bereich des Plangebiets untergebracht werden können.

6.5 Private Grünfläche

Auf den Flurstücken 90; 535 und 536 wird ein privater Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Uferbereich“ festgelegt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen 5 Meter Uferstrandstreifen entlang des Kermisdahls zu sichern um der Vorgabe des Landeswassergesetzes zu entsprechen.

Gem. § 31 Gewässerrandstreifen Landeswassergesetz Punkt 4 ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach §§ 30, 34 des Baugesetzbuches 5 Meter breit. Verboten ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Satz 2 gilt nicht, wenn das Grundstück im Bereich des Gewässerrandstreifens bereits bebaut ist oder dort am 16. Juli 2016 Baurecht bestand.

Der angrenzende, sich im Verfahren befindende Bebauungsplan 1-086-5 setzt auf den Flurstücken entlang des Kermisdahls eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferbereich fest. Diese wird im Bebauungsplan 1-333-0 fortgesetzt, so dass der 5 Meter Uferbereich vollständig planungsrechtlich gesichert und somit von Bebauung freizuhalten wird. Die Flurstücke entlang des Kermisdahls sind bereits heute durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 1-086-4 als Grünfläche gesichert.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Randstreifen unter anderem der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen in Hinblick auf ihre Funktionen erhalten. Im insgesamt 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen entlang des oberirdischen Gewässers „Kermisdahl“, zu welchen auch die an den Gelungsbereich unmittelbar angrenzenden Flurstücke auf 90; 535; 536 zählen, ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 38 WHG verboten.

6.6 Örtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig. Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden. Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Diese Vorschriften werden aufgrund des Klimaschutzes sowie zur Erlangung eines geordneten und durchgrünten Erscheinungsbildes vorgegeben.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines bereits erschlossenen Gebietes und ist von den Straßen Brücktor und Kermisdahlstraße verkehrlich umgeben.

verkehrliche Erschließung der innenliegenden Bereiche

Die zusätzlichen Bauflächen im innenliegenden Bereich Straße werden mit einem Wendehammer für Personenkraftwagen erschlossen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Straßenverkehrsfläche fest.

Ob die Straßenverkehrsfläche durch die Stadt Kleve ausgebaut wird oder durch einen privaten Bauträger in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgt ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt durch Anschluss an die in den tangierenden Straßen vorhandene Trennkanalisation.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Stammkanal zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Da das auf dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser der Altbebauung bereits über die bestehende Regewasserkanalisation abgeleitet wird, ist auch für die künftige bauliche Umgestaltung der Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Wegen topographisch bedingter Wasserscheiden wird das Niederschlagswasser über verschiedene Teileinzugsgebiete / Einleitungsstellen der Regenwasserkanalisation dem Vorfluter Kermisdahl/ Spoykanal zugeführt. Den Einleitungsstellen zugeordnet sind folgende Gebiete:

-Gebiet 8-Einleitungsstelle E 8 Kermisdahl km 1,750 und

-Gebiet 9-Einleitungsstelle E 12 Kermisdahlstraße km 2,100

Zur Einleitung in E 8 wurde die nach dem Wasserrecht erforderliche Einleitungserlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erteilt.

Zur der Einleitung E 12 wurde auf Grundlage der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen für das Gesamt-Einzugsgebiet des Spoykanal-Schöpfwerkes bei der Aufsichtsbehörde im Jahr 2003 die Einleitungserlaubnis nach Wasserrecht beantragt. Zur Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein Vertrag zwischen der Stadt Kleve und einem Ingenieurbüro für die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes geschlossen. Der Generalentwässerungsplan liegt zur Genehmigung beim Kreis Kleve vor.

Abfallentsorgung

Die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der innenliegenden Bereiche mit Wendehammer für Müllfahrzeuge ist aufgrund der erheblichen Raumanspruchnahme im Planungsgebiet nicht zielführend.

Im südlichen Bereich an der Kermisdahlstraße wird auf privater Fläche ein Bereich zum Aufstellen für Abfallbehälter ausgewiesen. Somit ist nachgewiesen, dass Flächen zur Verfügung stehen, um die Behälter für Müllfahrzeuge in erreichbarer Distanz aufzustellen und eine Abfuhr sichergestellt ist.

Ob und wie diese Flächen letztendlich genutzt werden ist privat zu organisieren.

So könnte zum Beispiel ein Hausmeisterdienst beauftragt werden, die Behälter der Gebäude an den Abfuhrtagen bereitzustellen.

Regelungen über die Organisation sind jedoch auf privater Seite zu treffen und nicht durch das Bauleitplanverfahren vorzugeben.

8. Umwelt und Artenschutz

Bis auf das vorhandene Wohngrundstück an der Kermisdahlstraße sind die Flächen innerhalb des Plangebiets bereits zum jetzigen Zeitpunkt nahezu vollständig versiegelt. Bei Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand daher nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Ein enger räumlicher Zusammenhang und somit die Möglichkeit kumulativer Auswirkungen hinsichtlich anderweitiger, derzeit laufender Verfahren ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs nicht gegeben.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist für die zentrale Lage im Innenstadtbereich gering, die maximal im hinteren Bereich entstehenden 26 Wohneinheiten sind als unbedenklich für den Verkehr einzustufen und führen darüber hinaus zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung. Weiterhin begünstigt der Standort die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel, da sich Bahnhof und Busbahnhof in lediglich 5 Geh-Minuten Entfernung befinden, sowie die Nutzung des Fahrrads für Erledigungen des täglichen Bedarfs.

Durch die mögliche Bebauung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung der Klimatisierungs- und Belüftungsfunktion des Kermisdahls. Auch in den weiteren Bereichen entlang des Kermisdahls ist bereits eine Bebauung vorhanden, die Belüpfungsfunktion des Kermisdahls wird dadurch nicht beeinträchtigt, da insbesondere auf der Wasserfläche Frischluft in die Innenstadt hereingezogen wird.

Teilbereiche entlang des Kermisdahls werden zudem als Grünfläche zur Sicherung des Uferrandstreifens festgesetzt und deren Funktion als Uferbereich entsprechend gesichert.

Artenschutz

Ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-333-0 wurde durch das Planungsbüro Sterna erstellt und hat zum Ergebnis, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans per se keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten sind. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

Vor Umbauten an der äußeren Gebäudehülle, Sanierungen oder Abrissen der Bestandsgebäude sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und/oder Zwerg- und Breitflügel-fledermäusen untersuchen zu lassen. Wenn Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten festgestellt werden sind die entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Bei Einhaltung der Maßnahmen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

9. Immissionen

Die in ca. 40 Metern Entfernung liegende Stadthalle stellt eine Emissionsquelle in Bezug auf Lärmemissionen dar. Ob sich durch die Festsetzung als WA-Gebiet für diesen Teilbereich des Bebauungsplans möglicherweise ein höherer Schutzanspruch als bisher ergibt, wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro TAC-Technische Akustik untersucht.

Im Bereich des süd-westlichen Baufensters bestehen zur Nachtzeit Überschreitungen des Beurteilungspegels (von weniger als 1 dB(A)), eine Darstellung ist dem Gutachten, Anhang D2, zu entnehmen.

Im übrigen Plangebiet werden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten, im gesamten Plangebiet werden die zulässigen Immissionsrichtwerte von den maximal zu erwartenden Schalldruckpegeln L_{Amax} tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten.

Für das süd-westliche Baufenster sind Maßnahmen zu ergreifen:

In diesem Bereich sind keine zu öffnenden Fenster zulässig. Alternativ kann der Grundriss bei der zukünftigen Bebauung so gestaltet werden, dass sich an den betroffenen Fassaden keine schutzbedürftigen Räume befinden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist es ebenfalls möglich, einen gutachterlichen Nachweis zu erbringen, dass auf Grund der tatsächlichen Bebauung und Gestaltung keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorliegen.

Für detaillierte Angaben wird auf das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1-333-0, Kleve“, erstellt durch TAC- Technische Akustik im Juli 2019, verwiesen.

10. Bodendenkmal

Ein Teilbereich des Plangebiets (Flurstücke 91; 92; 438 und 740tws.) befindet sich im Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitige Altstadt Kleve“.

Die Sicherung der Bodendenkmäler ist bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu gewährleisten. Die Ausführung von Erdarbeiten im Plangebiet ist gem. § 9

Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist.

Da Erdeingriffe in den o.g. Teilbereichen des Plangebiets an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft sind, sind Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG ist erforderlich. Wer einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 DSchG NW bedarf, hat die vorherige wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Näheres wird durch Nebenbestimmungen in der Erlaubnis geregelt (§ 29 Abs. 1 DSchG NW).

11. Lage im potentiellen natürlichen Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt hinter den bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins bei HQhäufig (relativ häufiges Hochwasserereignis, im Mittel alle 10-20 Jahre). Die Kennzeichnung dieses möglichen Überflutungsbereichs im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Es wurde eine textliche, jedoch nicht zeichnerische Übernahme 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 relativ häufiger Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) mit einer Wasserhöhe in Teilen bis zu 4 m überflutet würde.

Im Falle einer Überschreitung der Hochwasserschutzeinrichtungen bei extremem Hochwasser (HQextrem) wäre im Plangebiet eine Überflutungshöhe bis zu über 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 Hochwasserrisikogebieten 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 ge-

planten 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 in Form einer Geländeanfüllung mit sich bringen dürfte. Die angegebene Überflutungshöhe im Hochwasserfall HQ_{extrem} 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 Wohneinheiten 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.

12. Altlasten und Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

13. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 1-333-0 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.