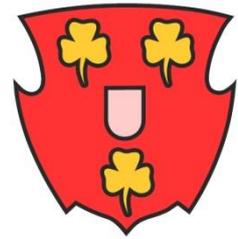


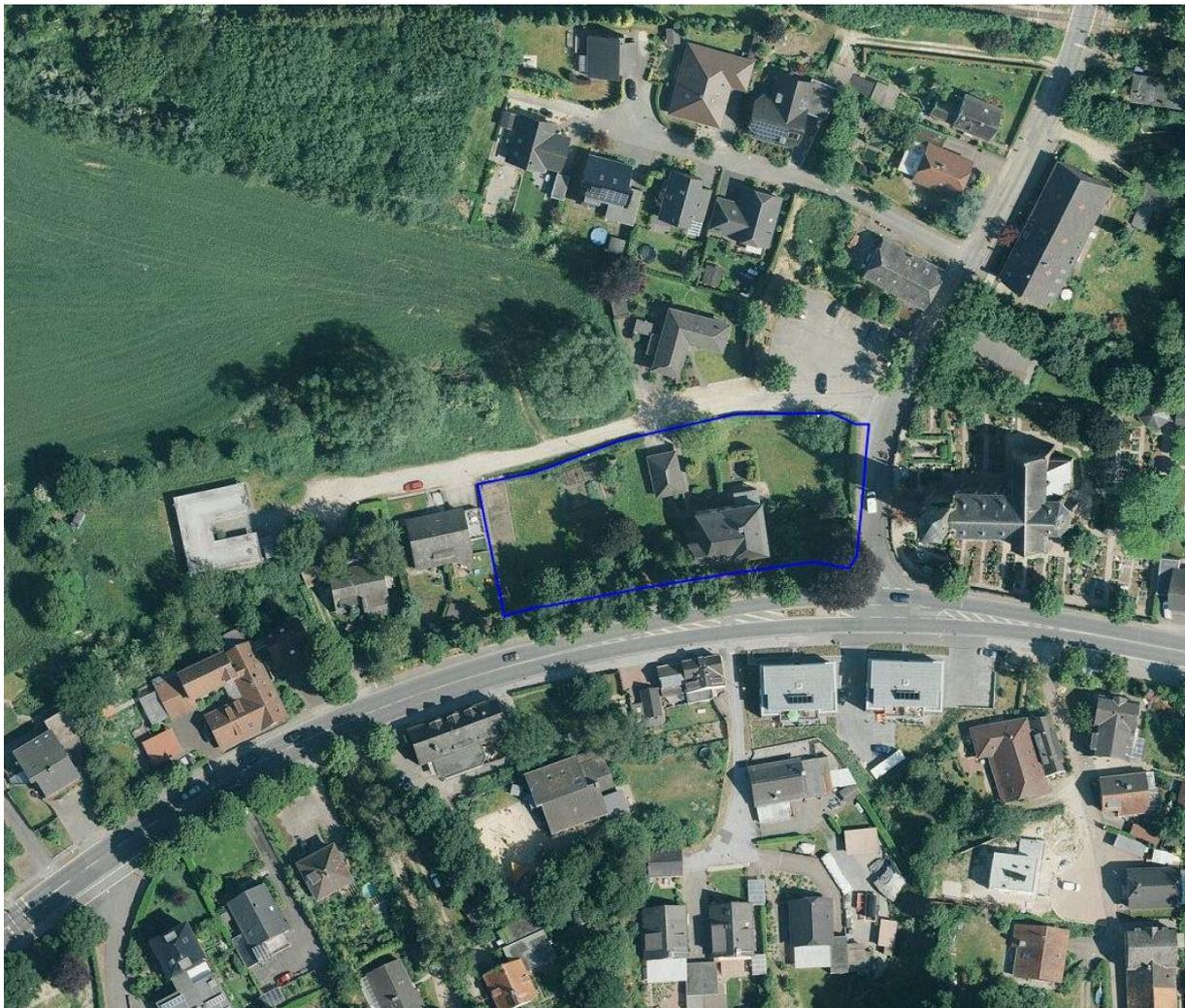
Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplans Nr. 8-258-4 für den Bereich Mehrer Straße im Ortsteil Donsbrüggen

Begründung



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-258-4 für den Bereich Mehrer Straße im Ortsteil Donsbrüggen (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	8
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	9
4.5 Baumschutzsatzung der Stadt Kleve.....	10
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	10
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4 Private Grünflächen	12
6.5 Erhalt von Bäumen	12
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
8. Umweltbelange	14
8.1 Artenschutz.....	14
8.2 Boden	15
9. Baudenkmale	16
10. Lage im potentiellen natürlichen Überschwemmungsgebiet	16
11. Altlasten und Altablagerungen	18
12. Sonstige Belange	18

1. Planungsanlass

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag zur Realisierung eines Hospizes auf der Fläche des Geltungsbereichs vor. Das Bauvorhaben ist jedoch zurzeit nicht konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Flurstück 396, Flur 3, Gemarkung Donsbrüggen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8-258-0 für den Bereich Kranenburger Straße / Mehrer Straße im Ortsteil Donsbrüggen, welcher am 21.07.2004 Rechtskraft erlangt hat.

Auf diesem Flurstück befindet sich das ehemalige Pastoratsgebäude, welches unter Denkmalschutz steht, sowie dazugehörige Nebengebäude. Der Bebauungsplan weist für das Flurstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung“ aus. Darüber hinaus ist westlich neben dem denkmalgeschützten Gebäude eine überbaubare Fläche und eine mögliche maximal zweigeschossige Bebauung ausgewiesen.

Für zukünftige Nutzungen soll die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche sowie die ausgewiesene überbaubare Fläche geändert werden, um die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Die enge Beschränkung auf nur kirchliche Nutzungen ist nicht mehr zwingend erforderlich.

2. Verfahren

Für den Bereich existiert der o.g. rechtskräftige Bebauungsplan 8-258-0.

Es 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 Festsetzungen 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. 8-258-4 die Entwicklung einer bereits erschlossenen Fläche zu verstetigen. Die Grundfläche des Bebauungsplans beträgt zudem weniger als 20.000 m².

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Flurstück 396 ist ein Eckgrundstück und befindet sich an der Kranenburger Straße (B 9) / Mehrer Straße, gegenüber der katholischen Pfarrkirche St. Lambertus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 396 der Flur 3, Gemarkung Donsbrüggen. Er liegt im Klever Ortsteil Donsbrüggen nördlich entlang der Kranenburger Straße (B9), welche durch den Ortsteil verläuft. Östlich und nördlich des Geltungsbereichs liegt die Mehrer Straße.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 3.300 m² und liegt etwa 3,5 km vom Stadtzentrum Kleves entfernt. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

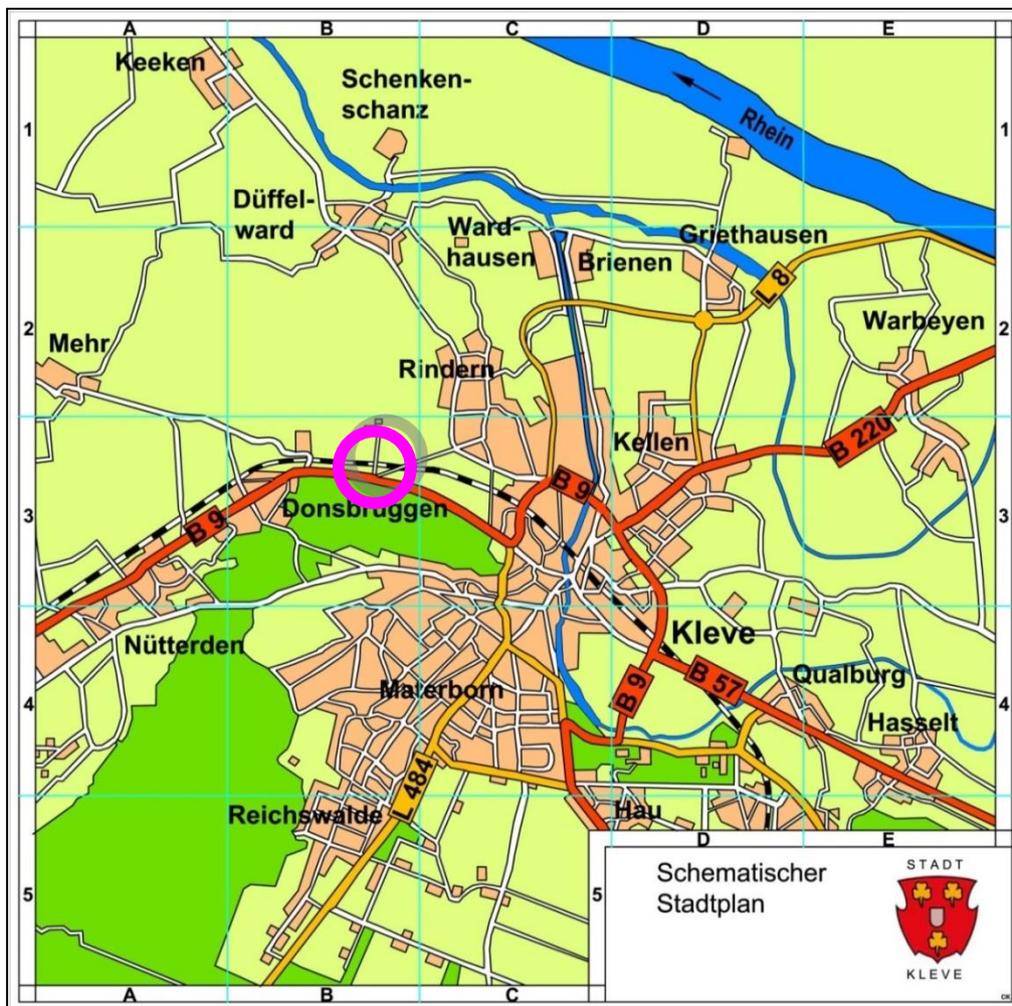


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

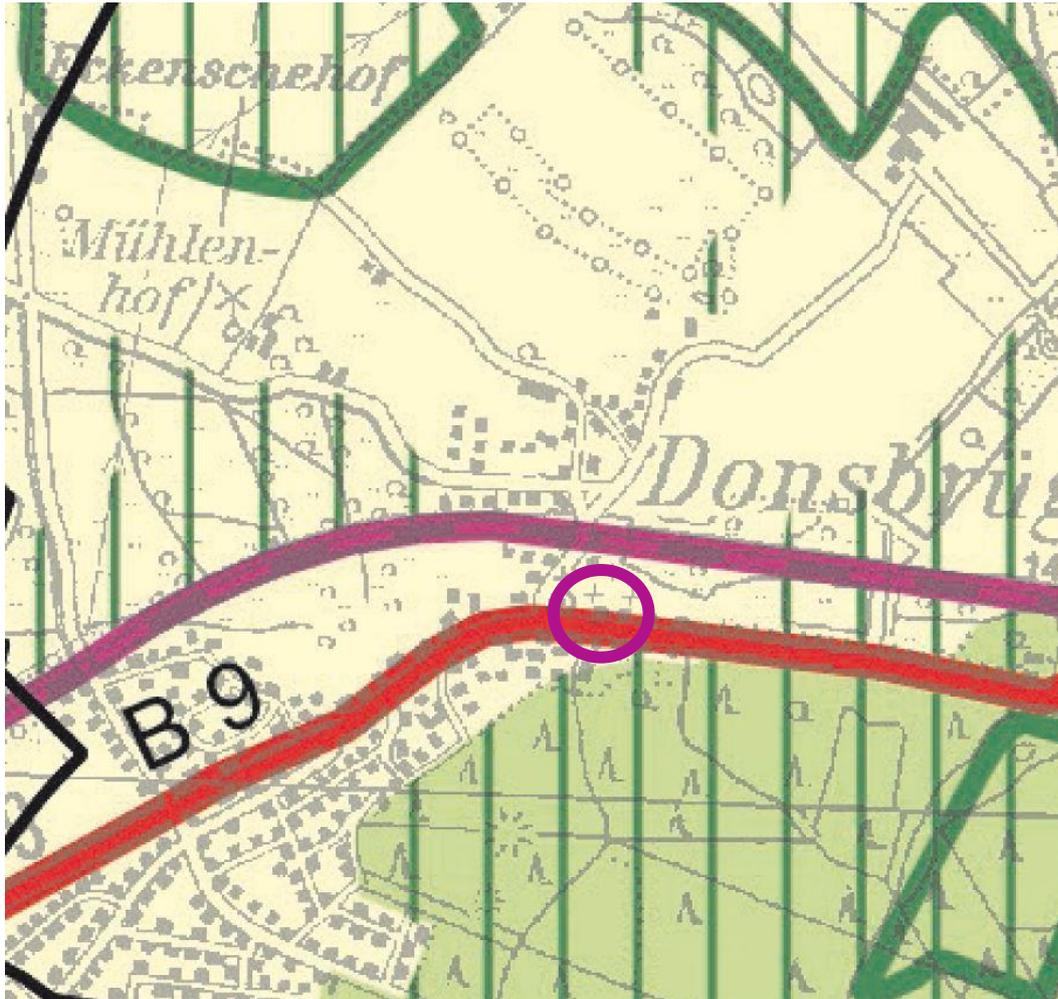


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

Diese Ausweisung ist dadurch begründet, dass die Entwicklungen in den nicht als Siedlungsbereich dargestellten Ortsteilen von der Konzentration auf den Siedlungsraum im Regionalplan Düsseldorf ausgenommen sind.

Hier können Bauflächen und Baugebiete bauleitplanerisch dargestellt werden, die sich am Bedarf der in diesen Ortsteilen ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) orientieren. Der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung wird damit gewährleistet (Eigenentwicklung). In dem Maße, wie diese Ortsteile auch Standorte landwirtschaftlicher Betriebe sind, sollen bei der Eigenentwicklung auch die Entwicklungsmöglichkeiten existenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt werden (vgl. Kap. 4.5.1). Alle darüber hinaus gehenden bauleitplanerischen Flächenentwicklungen, die den Flächenbedarf von zuziehenden Einwohnern decken sollen, müssen innerhalb der Siedlungsbereiche erfolgen. (...)Bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso wie die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung von Splittersiedlungen im Freiraum entsprechend LEP NRW, Ziel 6.1-4 zu vermeiden. (Kap.3.1.1, Abs. 1 Regionalplan Düsseldorf)

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, weiterhin handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung, so dass keine zusätzlichen Flächen innerhalb des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs in Anspruch genommen werden müssen. Die Planung entspricht somit 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.

Qualität vor Quantität



Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 8-258-4 berücksichtigt. Die Verstetigung einer Gemeinbedarfsfläche mit sozialen Nutzungen im bereits erschlossenen Bereich entspricht dem Ziel der nachhaltigen Verkehrsentwicklung sowie dem Ziel „von Innen nach Außen entwickeln“ insofern, als dass für Vorhaben mit sozialen Zwecken keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen.

Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 09.10.2019 das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer

Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche lässt zudem keinen großflächigen Einzelhandel zu. Das Konzept ist dementsprechend in der Planung 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.

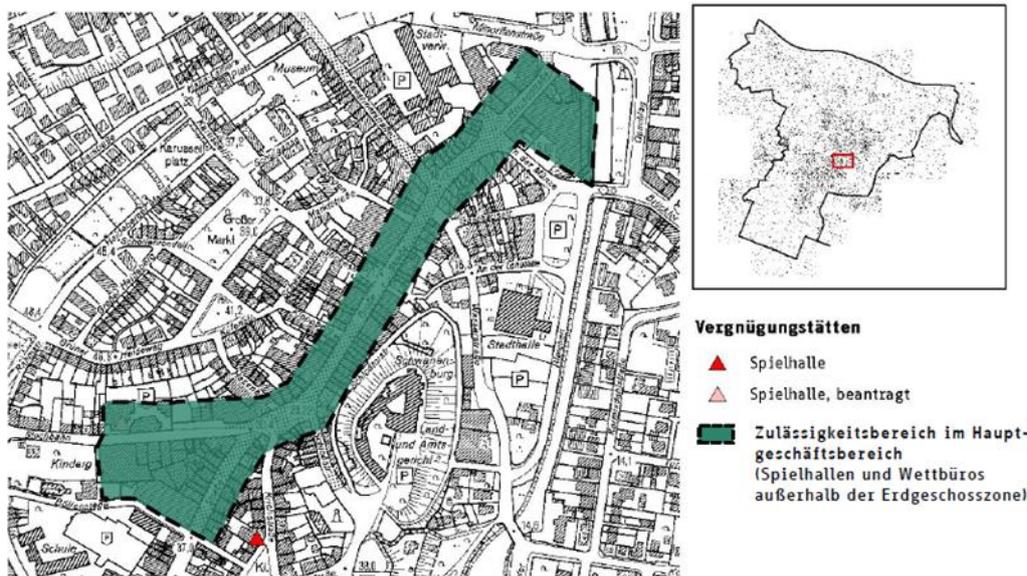


Abb. 5: Übersicht der Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest, hier sind Vergnügungstätten nicht zulässig.

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. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-258-4 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Diese Nutzung ist auch in dem sich in Aufstellung befindenden neuen Flächennutzungsplan vorgesehen. Demnach ist der Bebauungsplan 8-258-4 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan 8-258-0 für den Bereich Kranenburger Straße / Mehrer Straße im Ortsteil Donsbrüggen, seit 21.07.2004 verbindlich anzuwenden. Er setzt für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung“, sowie eine überbaubare Fläche mit den Maßen von 20 m auf 40 m (800 m²) und einer maximalen zweigeschossigen Bebauung fest. Neben dem als Denkmal gekennzeichneten Gebäude ist weiterhin eine Blutbuche, welche sich in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve befindet, zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin sind die südliche sowie östliche Grenze der Gemeinbedarfsfläche als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

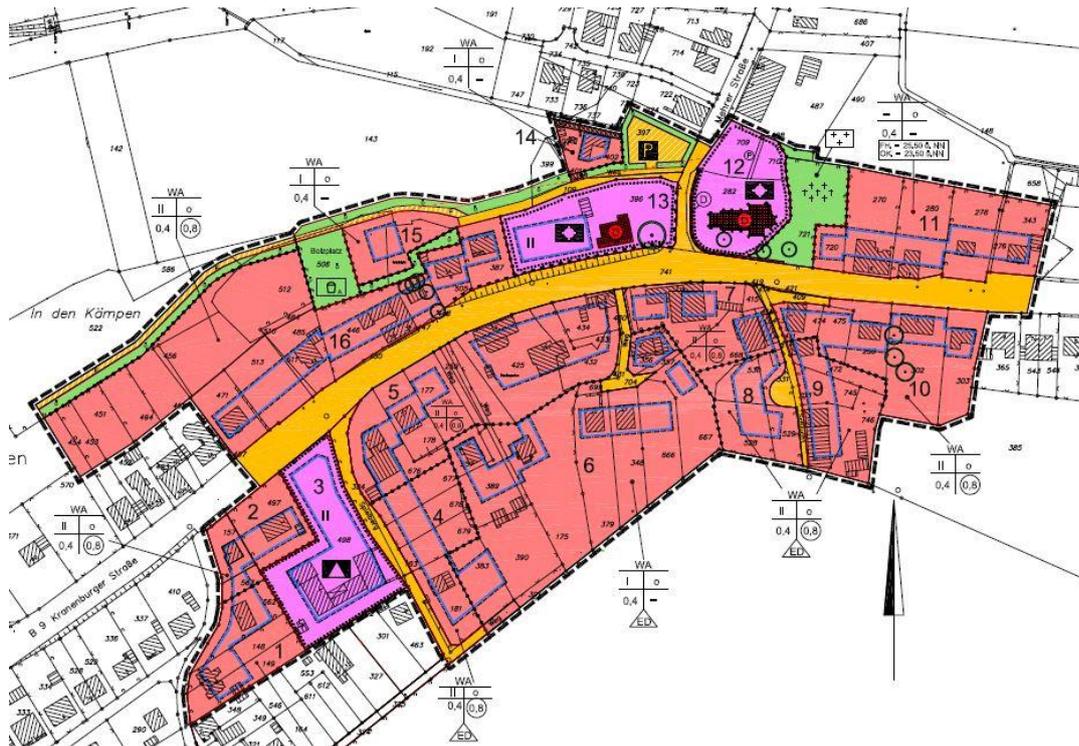


Abb. 6: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8-258-0, unmaßstäblich

4.5 Baumschutzsatzung der Stadt Kleve

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Blut-Buche, welche unter der laufenden Nummer Don_18 durch die Satzung der Stadt Kleve vom 09.12.2000 zum Schutz städtebaulich besonders wirksamer und wichtiger Bäume in der Stadt Kleve geschützt ist. Hinsichtlich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen. Dieser Baum wird in dem Bebauungsplan 8-258-4 weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, durch die Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich die Voraussetzungen für ein breiteres Repertoire an Nutzungen zu gewährleisten. Die Änderung der überbaubaren Fläche erweitert ebenfalls den Spielraum zur Umsetzung von Gebäuden auf der Fläche. Durch die Änderungen ist eine Weiterentwicklung einer bereits vorhandenen und erschlossenen Gemeinbedarfsfläche möglich.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Durch diese Zweckbestimmung vergrößert sich die Bandbreite potentieller Nutzungen der Fläche. Die zuvor im Bebauungsplan 8-258-0 festgesetzte Zweckbestimmung der „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ stellt eine größere Einschränkung möglicher Nutzungen dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximale zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Somit fügen sich die Gebäudehöhen in die bauliche Umgebung ein. Für den Bereich zwischen dem Pastoratsgebäude und der weiteren überbaubaren Fläche wird eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen, um den denkmalrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Um eine Begrenzung der Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe sicherzustellen werden maximale Außenwandhöhen festgesetzt. Sie sind so gewählt, dass Baukörper, die dem Gemeinbedarf dienen, ausreichend Spielraum für die unterschiedlichen möglichen Nutzungen aufweisen können.

Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs ist als maximale Außenwandhöhe (AW max.) festgelegt.

Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand. Die maximalen Außenwandhöhen gelten bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhe und bei geneigten Dächern als maximale Traufhöhen. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die festgesetzte Außenwandhöhe kann mit Wandhöhen überschritten werden, die allseits um mind. 1,0 m zurück versetzt sind (Staffelgeschoss). Ausnahmsweise kann auf einen Rücksprung verzichtet werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen eine deutliche Fassadengliederung hergestellt wird. Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitere Überschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die westlich des Pastorats ausgewiesene überbaubare Fläche weist eine Gesamtgröße von etwa 860 m² auf. Zudem wird im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes eine überbaubare Fläche ausgewiesen.

Somit kann eine Bebauung westlich des Pastorats realisiert werden. Die Bereiche nördlich und östlich des Pastorats bleiben von Bebauung frei, so dass die Erscheinung des Gebäudes sowie der Sichtbezug zur gegenüberliegenden Pfarrkirche St. Lambertus gewahrt bleibt.

6.4 Private Grünflächen

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird zudem auf einer Breite von 3 Metern entlang der Grundstücksgrenze eine private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Garten“ festgesetzt. Weiterhin wird die Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die neue private Grünfläche übernommen. Die Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie Stauden dauerhaft zu begrünen.

6.5 Erhalt von Bäumen

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Er ist fachgerecht nach DIN 189020 bzw. RAS-LP 4 vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Ablagerung, Baustraßen, Verdichtungen oder Ähnliches im Traufbereich sind zu unterlassen.

Bei dem zum Erhalt festgesetzten Baum handelt es sich um die ebenfalls durch die Baumschutzsatzung geschützte Blut-Buche Don_18. Hinsichtlich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Aufgrund der topografischen Situation wird im Bereich der Kranenburger Straße (B 9) sowie an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Mehrer Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Zufahrten können von dem nördlich verlaufenden Abschnitt der Mehrer Straße realisiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereichs und ist durch die Mehrer Straße verkehrlich sowie durch die vorhandene Trennkanalisation abwassermäßig erschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

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

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser wird über die Regenkanalisation des Teileinzugsgebietes L1 (Einleitungsstelle E 59) unter Vorschaltung des Rückhaltebeckens Donsbrügger-Graben in die Große Wässerung eingeleitet.

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans ist verkehrlich von der Mehrer Straße im Osten und Norden, sowie von der Kranenburger Straße von Süden her erschlossen. Letztere ist eine Bundesstraße mit entsprechender Kapazität, erstere hat eine geringe Verkehrsbelastung mit genügend Restkapazität. Das vorhandene Straßennetz kann somit den mit dem geplanten Vorhaben zu erwartenden Verkehr aufnehmen.

Stellplätze werden im Plangebiet zur Verfügung gestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass zusätzliche Stellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Das Plangebiet ist entlang der Kranenburger Straße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Linie SB58 verkehrt von Nijmegen nach Emmerich und Linie 59 verkehrt von Kranenburg – Altes Zollamt nach Kleve-Bahnhof. Die Linie SB58 verkehrt 2 x/Stunde, die Linie 59 verkehrt 2x/Tag. Zusätzlich bietet die Linie 55 einen Service von Kranenburg nach Kleve-Bahnhof, der jedoch hauptsächlich von Schülern benutzt wird und nur in den Mittagsstunden verkehrt. Die Haltestellen befinden sich in maximal 40 Metern Entfernung vom Plangebiet, eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist somit gewährleistet.

Entlang der B9/ Kranenburger Straße ist ein gesonderter Radweg vorhanden. Weiterhin verläuft die Europa-Radbahn etwa 100 Meter nördlich des Plangebietes, welches mit der Mehrer Straße gut an das überörtliche Radnetz angebunden ist.

8. Umweltbelange

8.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan 8-258-4 durch das Büro Seeling & Kappert GbR für Objekt und Landschaftsplanung hat ergeben, dass bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz für das Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung einzelner Individuen bzw. einer Zerstörung von Eiern oder Nestern sind weitere Vegetationsrodungen der verbleibenden Grünstrukturen außerhalb des Brutzeitraums zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Sollte ein Zeitpunkt außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, ist über eine ökologische Baubegleitung abzusichern, dass ein Eintreten von Zugriffsverboten vermieden wird. Falls noch Bäume mit Höhlungen oder Spalten, die Fledermäuse als Quartiere dienen könnten, zu roden sind, müssen sie vor der Fällung auf Besatz kontrolliert werden. Sollten Höhlen unbesetzt sein, sind diese bis zur Fällung zu verschließen, um eine spontane Nutzung zu verhindern. Sind Höhlungen besetzt, ist die Fällung auszusetzen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Abstimmung mit der UNB herbeizuführen.

Grundsätzlich ist vor Beginn der Bauarbeiten eine gründliche Sichtung des Geländes vorzunehmen, um ruhenden, verirrt oder überwinterten Individuen eine schadlose Flucht oder Umsiedelung zu ermöglichen.

Einzelheiten können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Generell sind die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Baufeldfreimachung (Rodung von Bäumen während der Fortpflanzungszeit) zu beachten.

Weiterhin ist der Verbotstatbestand des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen (Verbot Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis

zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen). Demnach dürfen Hecken nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.

8.2 Boden

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets stehen quartärzeitliche Kies und Sande der Älteren Niederterasse an, die von bis zu 2 m mächtigen tonigen und schluffigen Hochflutablagerungen überdeckt werden. Daher sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Innerhalb des Geltungsbereichs findet in Richtung Norden ein Übergang von sandigen Podsol-Böden über wasserstauende Strauchmoränensubstrate hin zu wasserbeeinflussten Hochflutablagerungen und dem Quellgebiet „Grosse Wässerung“ statt.

Zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktion sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß §202 BauGB zu gewährleisten.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18329 und DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
- Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
- Das Grundwasser ist während der Bauphase vor Verschmutzungen zu schützen.
- Bei Eingriffen in Böden ist eine wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. Die Schaffung von Retentionsflächen in dem hier betroffenen potenziell möglichen Überschwemmungsgebiet ist zu empfehlen.

9. Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das eingetragene Baudenkmal ´Pastorat Donsbrüggen´ mit der Nummer skle0100069. Derzeit findet in dem Gebäude keine Nutzung statt. Das Gebäude wird durch ein Baufenster gesichert und als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, ausgewiesen.

10. 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 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 relativ häufiger Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) mit einer Wasserhöhe in Teilen 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 Hochwasserschutzanlagen 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 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 Hochpar-

terrelage 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 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.

11. Altlasten und Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

12. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 8-258-4 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.