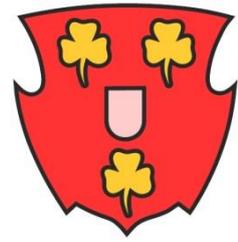


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-085-3
für den Bereich Große Straße/Kavarinerstraße/Heideberger Mau-
er/Stechbahn/Großer Markt**

Begründung



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-085-3 für den Bereich Große Straße/Kavarinerstraße/Heideberger Mauer/Stechbahn/Großer Markt

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.2 Stadtentwicklungskonzept.....	4
4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	5
4.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve	8
4.5 Gestaltungssatzung der Stadt Kleve	9
4.6 Satzung über Abstandsflächen	10
4.7 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	10
4.8 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	11
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	13
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	13
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
6.4 Grünflächen	19
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
7.1 Verkehrliche Erschließung	20
7.2 Abwasserbeseitigung	20
8. Natur und Landschaft, Umweltschutz	21
9. Artenschutz	21
10. Altlasten und Altablagerungen	22
11. Denkmalschutz	22
12. Sonstige Belange	22

1. Planungsanlass

Die Verwaltung der Stadt Kleve hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Bebauungspläne der Innenstadt an die aktuellen Konzepte und Zielsetzungen der Stadtentwicklung anzupassen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1-085-0 für den Bereich Rahmstraße/ Heideberger Mauer/ Schweinemarkt/ Kavarinerstraße / Wasserstraße/ Gerwin/ Schloßtorstraße/ Schloßstraße/ Große Straße / Stechbahn soll demnach in der Hinsicht überarbeitet werden, dass die gegenwärtigen Zielsetzungen der Stadtentwicklung eingearbeitet werden und dieser Bereich der Innenstadt auf einen aktuellen Stand der Rechtsprechung gebracht wird. Insbesondere die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sowie des Vergnügungstättenkonzeptes sollen im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 mit berücksichtigt werden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve wurde vom Rat der Stadt am 09.10.2019 als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Ein weiteres Konzept zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist das Vergnügungstättenkonzept, welches vom Rat der Stadt Kleve am 11.12.2019 beschlossen wurde. Weiterhin wird die Gestaltungssatzung der Klever Innenstadt mit berücksichtigt, in welcher verschiedene Themenbereiche wie Geschosse, Dächer oder Dachaufbauten geregelt werden und das vom Rat der Stadt Kleve am 09.04.2014 beschlossen wurde. Zudem entspricht der vorgefundene Bestand im Geltungsbereich nicht mehr den im Bebauungsplan Nr. 1-085-0 festgesetzten Nutzungsarten (Mischgebiet und Kerngebiet). Eine weitere Zielsetzung ist es daher, diesen Bereich der Realität anzupassen, was auch den städtebaulichen Zielen entspricht.

2. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-085-3 für den Bereich Große Straße/Kavarinerstraße/Heideberger Mauer/Stechbahn/Großer Markt wird zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-085-0 für den Bereich Rahmstraße/ Heideberger Mauer/ Schweinemarkt/ Kavarinerstraße / Wasserstraße/ Gerwin/ Schloßtorstraße/ Schloßstraße/ Große Straße / Stechbahn eingeleitet. Der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 8 ha liegt in der Flur 26, 27 und 28 der Gemarkung Kleve und befindet sich im Bereich der Innenstadt. Die Grenzen des Bebauungsplanes werden gebildet durch die Straßen Rahmstraße, Heideberger Mauer, Schulgasse, Kavarinerstraße, Wasserstraße, Schloßtorstraße und Stechbahn. Eine detaillierte Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Große Straße als Haupteinkaufsstraße der Stadt Kleve. Von dieser aus führen verschiedene kleine Gassen in Richtung ‚Großer Markt‘ hinauf, welcher als Parkplatz benutzt wird. An diesen angrenzend ist insbesondere eine innerstädtische Wohnnutzung dominierend.

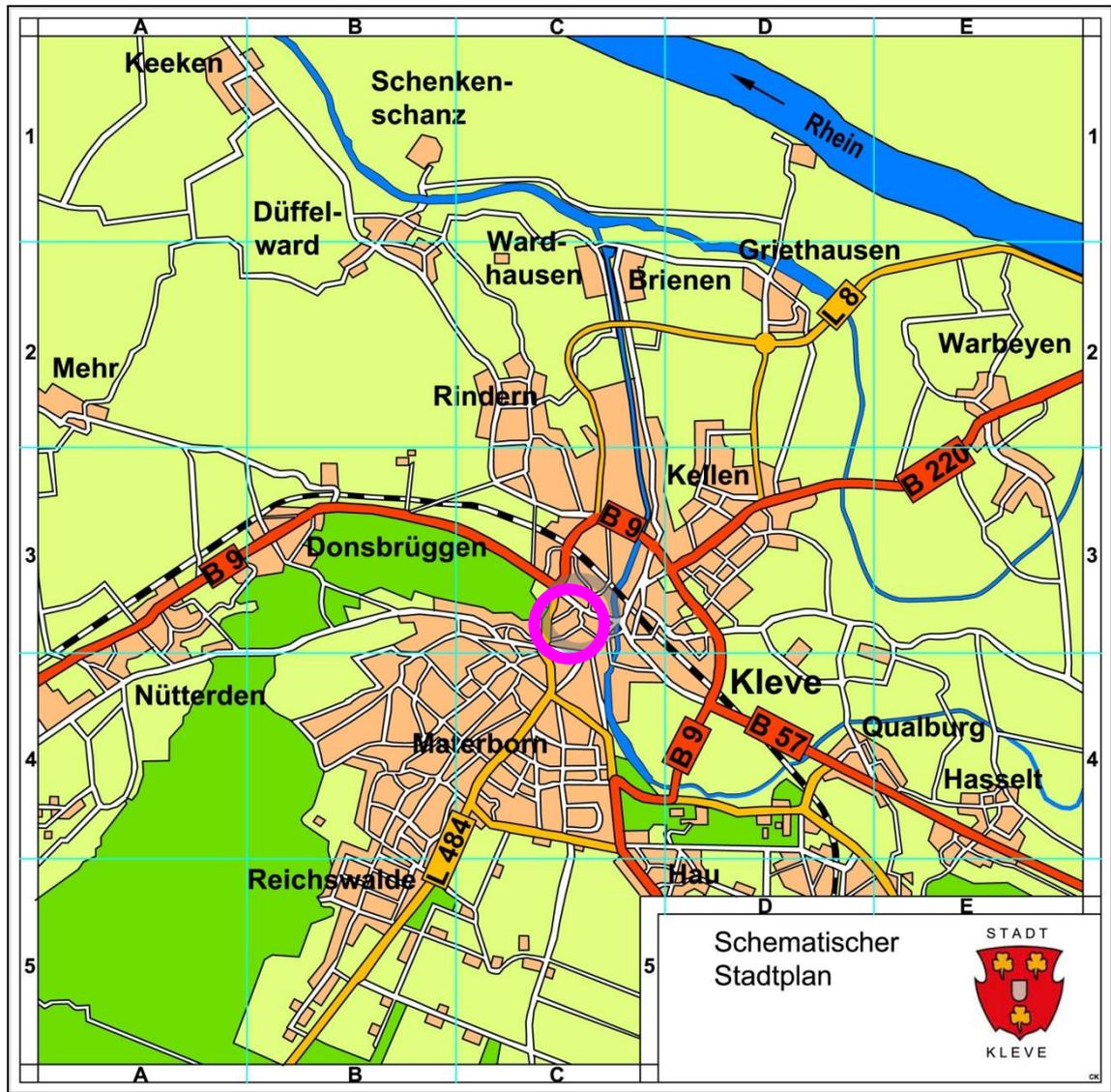


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

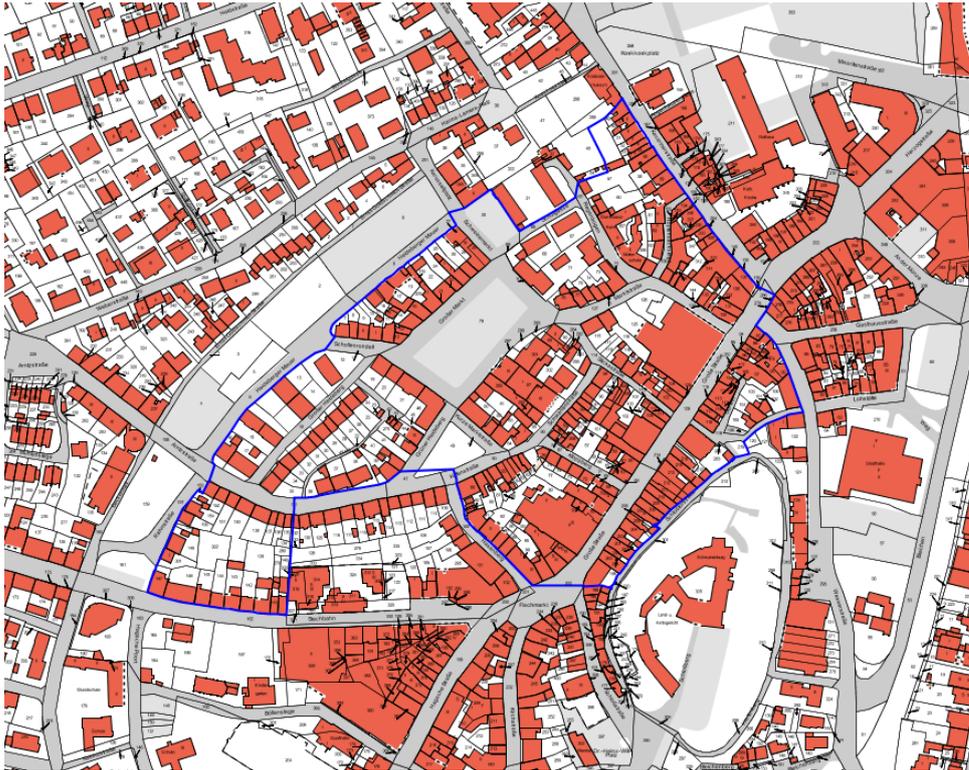


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-085-3, unmaßstäblich

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 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. 1-085-3 ist im GEP 99 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.

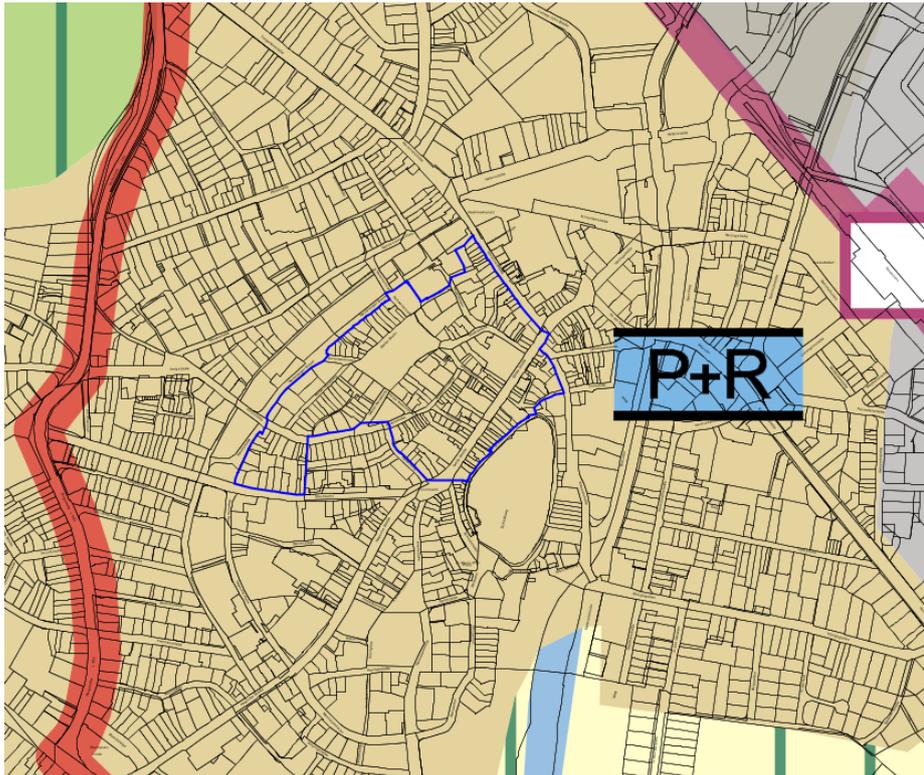


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu berücksichtigen. Im Entwurf ist der Geltungsbereich ebenso als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Damit sind die Ziele der Raumordnung beachtet worden.

4.2 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

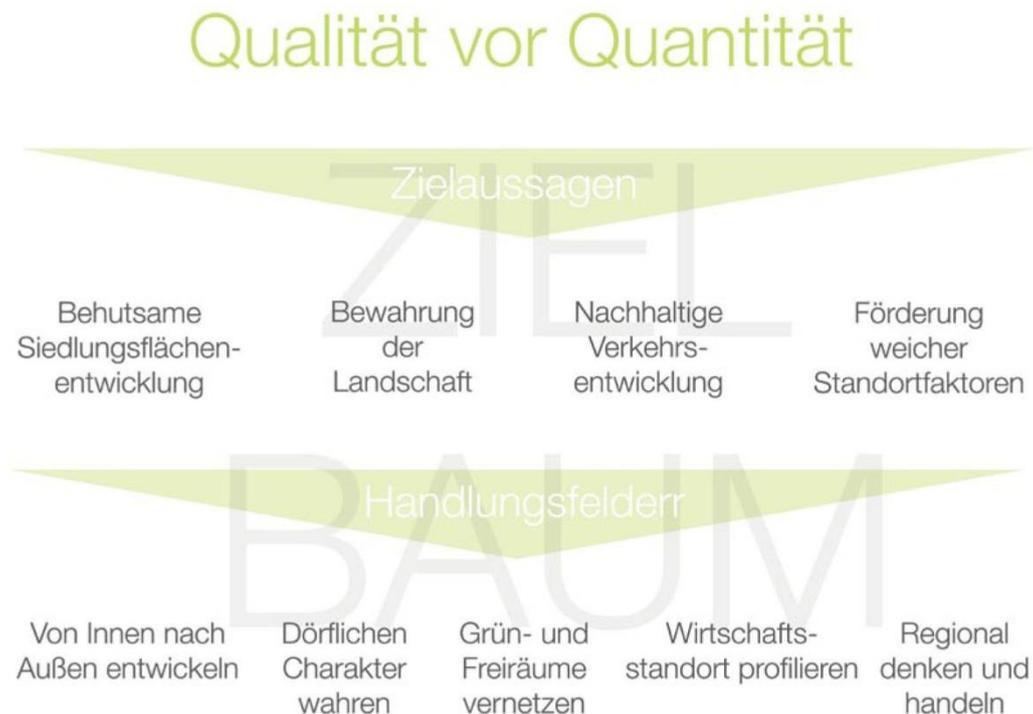


Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Durch die Zielvorgabe, von Innen nach Außen zu entwickeln, kann zudem der Schwächung von Stadt- und Ortsteilzentren – oft Folge von Zersiedelungen der Landschaft – entgegengewirkt werden. Der Einzelhandel hat eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung, daher ist es gemäß des Stadtentwicklungskonzeptes bedeutend, den Einzelhandel im Bereich der Innenstadt zu konzentrieren. Der Bebauungsplan nimmt diese Zielvorgabe auf und weist im Bereich der Haupteinkaufslage Große Straße und einem weiteren im Stadtentwicklungskonzept genannten Handelsschwerpunkt (Kavarinerstraße) ein Kerngebiet aus und fokussiert somit die Ansiedlung des Einzelhandels insbesondere auf bestehende und bedeutende Einzelhandelsflächen. Die Ziele des Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 4.3) sind demnach in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

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

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klevert Liste). Durch die genaue Zuordnung, welche

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

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.

Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Im Plangebiet befindet sich ein großer Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Dieser ist im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 als Kerngebiet ausgewiesen und entspricht somit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes. In diesem Bereich ist die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gewünscht. Die Bereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurden im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 als Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechen somit auch den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes. Eine Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist in diesen Bereichen nicht gewünscht.

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

Abb. 5: Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit

4.4 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

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

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich.

Im Rahmen dieses Konzeptes wurden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Kleve erarbeitet. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve.

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Kleve wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Kleve,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten der Innenstadt teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Für das Stadtgebiet von Kleve werden demnach verschiedene Bereiche in der Innenstadt und in den Gewerbegebieten als Zulässigkeitsbereiche im definiert, welche auf folgender Abbildung ersichtlich sind.

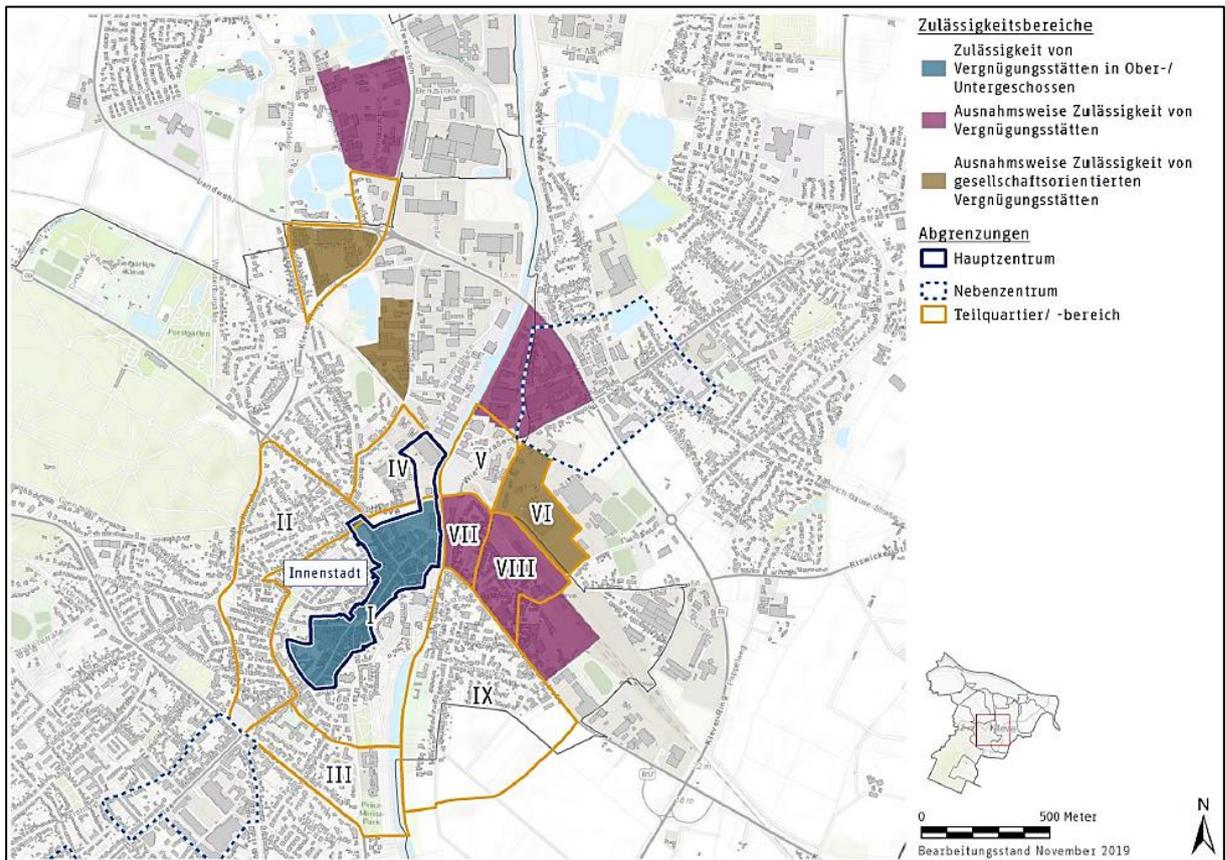


Abb. 6: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets zulässig. Entlang der ‚Große Straße‘ werden Vergnügungsstätten im ersten Obergeschoss sowie im Untergeschoss als verträglich angesehen. Das Erdgeschoss soll insbesondere prägenden Einzelhandelsnutzungen vorbehalten werden, die Geschosse ab dem zweiten Obergeschoss dem Wohnen. Im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 wird diese Empfehlung übernommen und Vergnügungsstätten ausschließlich entlang der ‚Große Straße‘ als allgemein zulässige Nutzungsart gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur im ersten Obergeschoss und Untergeschoss zugelassen. Dieser Bereich ist im Einzelhandelskonzept Kleve als Hauptgeschäftslage definiert („A“-Lage). Dieser Bereich wird als ausreichend gestärkt betrachtet, dass eine Ansiedlung in den Ober- und Untergeschossen zugelassen werden kann.

4.5 Gestaltungssatzung der Stadt Kleve

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Gestaltungssatzung Kleve-Innenstadt“ vom 27.04.2014 anzuwenden, in welcher verschiedene Themenbereiche wie Geschosse, Dächer oder Dachaufbauten geregelt werden. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, das schützenswerte Erscheinungsbild der Innenstadt zu erhalten und gleichzeitig ihrer Funktionsfähigkeit als Zentrum der Stadt gerecht zu werden. So müssen Gebäude, beispielsweise im Rahmen baulicher Änderungen, bei ihrer äußeren Gestaltung die Eigenart der Innenstadt und ihrer Quartiere und deren Stadtbild berücksichtigen. Ein weiteres Ziel ist es, den Stadtgrundriss der Innen-

stadt zu bewahren. Zur Wahrung der räumlichen Situation können auch geringere Abstände als die im § 6 BauO NRW vorgeschriebenen Abstandsflächen zugelassen werden. Ferner ist diejenige Dachform zu bewahren, die für den jeweiligen Gebäudetypus charakteristisch ist. Bei Neubauten ist das Erscheinungsbild des Daches der Umgebung anzupassen. Bezüglich der genauen wie auch weiteren Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

4.6 Satzung über Abstandsflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-085-0 gilt die Satzung über Abstandsflächen vom 23.08.1982. In dieser werden Abstandsflächen für die Straßen ‚Marktstraße‘, ‚Regenbogen‘, ‚Schwanenstraße‘, ‚Hopfensackstege‘, ‚Stickestraße‘, ‚Kloppberg‘ und ‚Gerwinstraße‘ geregelt. Diese Satzung ist auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-085-3 wirksam. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

4.7 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-085-3 gemischte Bauflächen vor. Diese Vorgabe entspricht nicht den neuen Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch nicht notwendig, da der Flächennutzungsplan sich aktuell in der Neuaufstellung befindet. Derzeit befinden sich im in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches ein Kerngebiet und im übrigen Geltungsbereich ein Mischgebiet. Die Festsetzung des Bebauungsplans bzgl. der Wohnbaufläche wird im weiteren Verfahren bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit berücksichtigt.

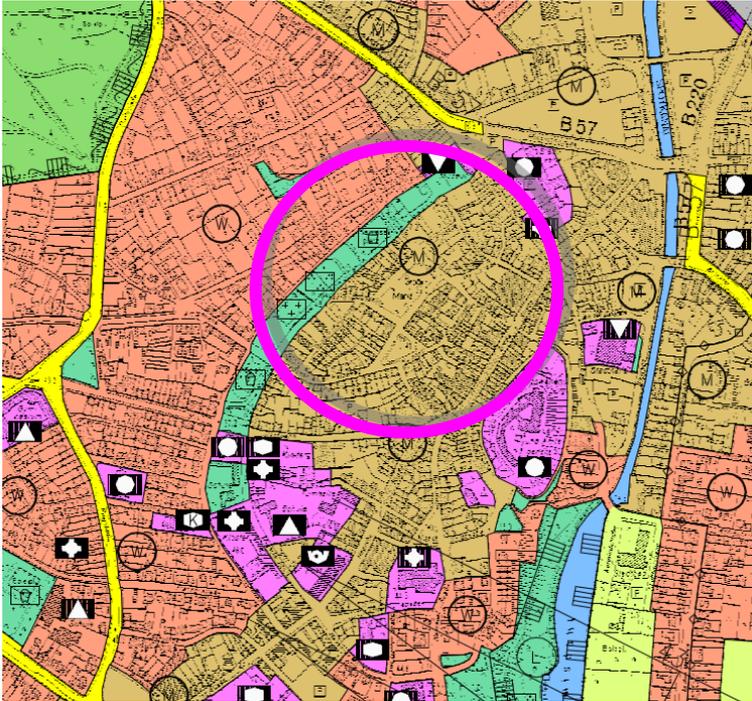


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.8 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-085-3 umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-085-0 für den Bereich Rahmstraße/ Heideberger Mauer/ Schweinemarkt/ Kavarinerstraße / Wasserstraße/ Gerwin/ Schloßtorstraße/ Schloßstraße/ Große Straße / Stechbahn in der Gemarkung Kleve. Der Bebauungsplan wurde am 05.04.1982 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 1-085-0 weist im Geltungsbereich ein Mischgebiet und ein Kerngebiet aus.

Das Kerngebiet ist in den Bereichen entlang der ‚Große Straße‘, Kavarinerstraße, Stechbahn, Schwanenstraße, Küfenstraße, Wasserstraße, Hopfensackstege und Gerwin ausgewiesen. Des Weiteren sind noch in Teilbereichen der Straße Grüner Heideberg, Regenbogen und Großer Markt ein Kerngebiet festgesetzt.

Die übrigen Bereiche im Geltungsbereich sind als Mischgebiete festgelegt. In diesen ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe) sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) ausgeschlossen, da derartige Nutzungen für den Stadtkern als ungeeignet angesehen werden.

Der Schweinemarkt sowie der ‚Großer Markt‘ sind als öffentliche Parkfläche ausgewiesen, der Bereich zwischen Grüner Heideberg, Kurze Marktstraße und Küfenstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün.

Hinsichtlich der Baugrenzen und Baulinien ist eine kleinteilige, stark am Bestand orientierte Struktur dominierend. Baulinien sind entlang der ‚Große Straße‘, Kavarinerstraße, Wasserstraße, Küfenstraße, Grüner Heideberg und Großer Markt ausgewiesen. In Ausnahmefällen kann im Erdgeschoss gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der Baulinie zugelassen werden.

Traufhöhen sind entlang der ‚Große Straße‘, Kavarinerstraße und der Stechbahn festgesetzt. Größtenteils ist ein Mindest- und Höchstmaß von 9-11 m festgelegt. Entlang der ‚Große Straße‘ 42, 62, 64, 84, 86 und 88 ist eine Traufhöhe von mindestens 9 m und maximal 13,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe 9-11 m ist drei Geschossen zugeordnet, die Traufhöhe von 9-13,5 m 3-4 Geschossen. Ausnahmen von den festgesetzten Traufhöhen sind zulässig, wenn Anpassungen an die vorhandenen Traufhöhen der Nachbarbebauung dies erfordern. Es ist eine Über- bzw. Unterschreitung von maximal 50 cm möglich. In den übrigen Bereichen des Plangebietes ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorgegeben, welche als zwingendes Maß, als maximales Maß oder als Mindest- und Höchstmaß ausgewiesen sind.

Des Weiteren sind im gesamten Geltungsbereich Dachneigungen vorgegeben. Entlang der ‚Große Straße‘, Kavarinerstraße und Stechbahn ist überwiegend eine Dachneigung von 35/45° vorgegeben. Da sich die Festsetzungen im Bebauungsplan größtenteils am Bestand orientieren, sind für die Hausnummern 42, 62 und 64 Dachneigungen von 0/5° festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich variieren die festgesetzten Dachneigungen zwischen 35/45°, 25/35°, 28/33° bzw. 0/5°.

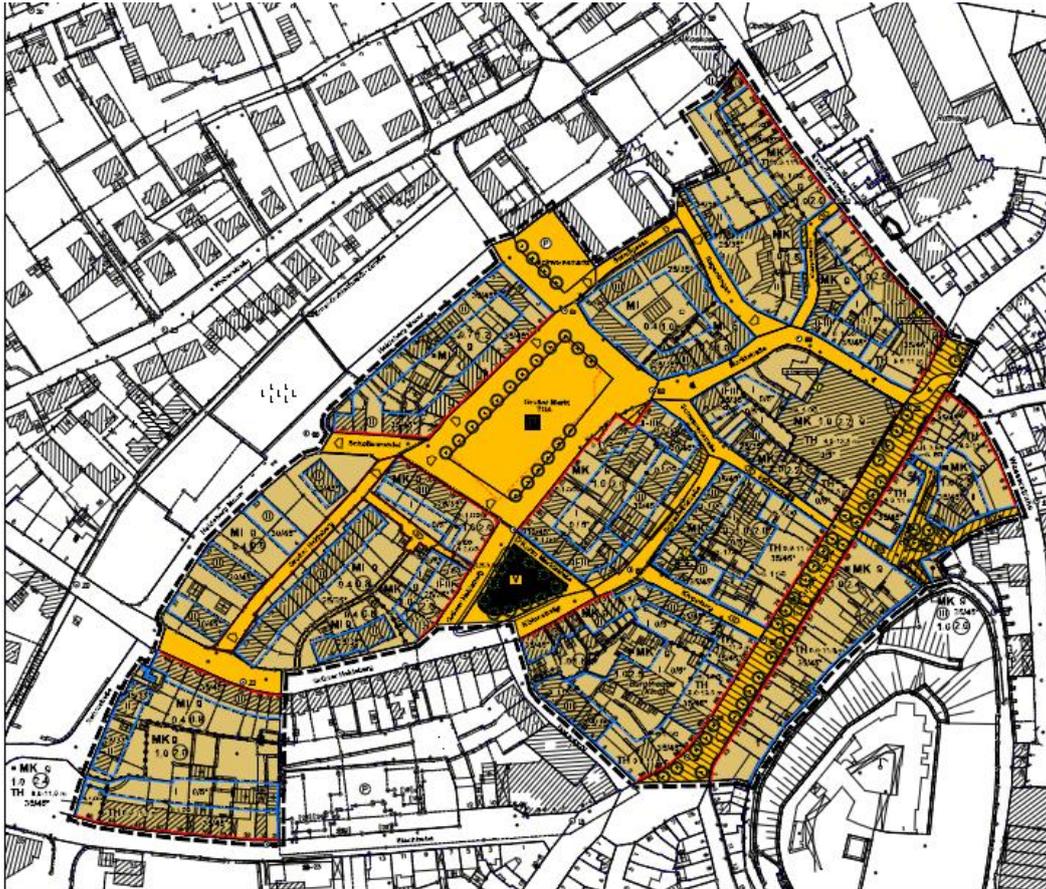


Abb. 8: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-085-0, unmaßstäblich

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1-085-3 ist es, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-085-0 in der Hinsicht zu überarbeiten, dass die gegenwärtigen Zielsetzungen der Stadtentwicklung eingearbeitet werden und dieser Bereich der Innenstadt auf einen aktuellen Stand der Rechtsprechung gebracht wird. Insbesondere die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sowie des Vergnügungstättenkonzeptes sollen im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 mit berücksichtigt werden. Diese Konzepte wurden vom Rat der Stadt am 09.10.2019 und 11.12.2019 als städtebauliche Entwicklungskonzepte beschlossen. Weiterhin wird die Gestaltungssatzung der Klever Innenstadt mit berücksichtigt, welche der Rat der Stadt am 09.04.2014 beschlossen hat. Die Verwaltung hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Innenstadtpläne, sofern notwendig, Schritt für Schritt entsprechend anzupassen.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 getroffenen Festsetzungen erläutert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das **Kerngebiet** wird entsprechend des im Einzelhandelskonzepts abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs festgesetzt (vgl. Abb. 5). Diese Abgrenzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Stadt Kleve. Wie in Kap. 4.7 erläutert, erstreckt sich das Kerngebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-085-0 über einen größeren Teilbereich im Plangebiet. Dies widerspricht jedoch den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes, in welchem Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln sind. Um dieses Konzept, welches der Rat der Stadt am 12.02.2014 als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen hat, in einen Bebauungsplan der Innenstadt zu integrieren, ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1-085-0 und somit eine Ausweisung des Kerngebietes ausschließlich im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches notwendig.

Ein weiteres vom Rat der Stadt Kleve beschlossenes Konzept (Ratsbeschluss am 22.05.2013), welches in den Bebauungsplan Nr. 1-085-3 eingearbeitet wird, ist das Vergnügungsstättenkonzept. In diesem wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein Bereich abgegrenzt (vgl. Abb. 6), in welchem Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Es wird eine Beschränkung von Vergnügungsstätten auf das erste Obergeschoss sowie das Untergeschoss empfohlen, um die Erdgeschosszone insbesondere für prägende Einzelhandelsnutzungen zu bewahren und die Geschosse ab dem zweiten Obergeschoss für die dort meist befindliche Wohnnutzung zu schützen. Weiterhin wird vorgeschlagen, auch die rückwärtigen Bereiche der abgegrenzten Straßenzüge zu schützen, um negative Auswirkungen auf bestehende Wohnbereiche zu vermeiden, die sich vor allem zu diesen rückwärtigen und ruhigeren Lagen orientieren.

Die Abgrenzung des Bereiches, in dem Vergnügungsstätten gemäß des Konzeptes zulässig sind, erstreckt sich entlang der ‚Große Straße‘. Aus diesem Grund wird die Festsetzung getroffen, dass gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausschließlich entlang der ‚Große Straße‘ in den festgesetzten Kerngebieten MK 6 bis MK 12 die allgemein zulässige Nutzungsart nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten) nur im ersten Obergeschoss und im Untergeschoss zulässig ist. In den übrigen Bereichen des Kerngebietes (MK 1 – MK 5, MK 13, MK 14) wird die allgemein zulässige Nutzungsart gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten) ergo gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Weiterhin wird die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart ‚Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen‘ im gesamten Kerngebiet ausgeschlossen. Dies wird damit begründet, dass sich diese Nutzungsart nicht in die Haupteinkaufslage Kleves einfügen würde und für den gesamten Bereich hinsichtlich des damit verbundenen verkehrlichen Aufkommens nicht verträglich wäre. Dieselbe Begründung trifft auch auf die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstellen zu, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen. Daher werden diese gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenso ausgeschlossen.

Bezüglich des Einzelhandels wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Festsetzung getroffen, dass Einzelhandelsbetriebe, welche Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind. Diese Form der Einzelhandelsbetriebe würde nicht zur gewünschten Wahrung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen und im Gegenteil die Gefahr eines Trading-Down-Effektes bewirken. Daher wird hier ein städtebaulicher Grund gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO gesehen, diese Art der Einzelhandelsbetriebe dort auszuschließen. Ferner eignet sich der im Kerngebiet befindliche Innenstadtbereich auch für die Nutzung Wohnen. Entlang der ‚Große Straße‘, Kavarinerstraße und Wasserstraße, in denen in der Erdgeschosszone vor allem Einzelhandelsnutzungen, Dienstleister und gastronomische Betriebe angesiedelt sind, werden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 entlang der ‚Große Straße‘, Kavarinerstraße und Wasserstraße in den festgesetzten Kerngebieten MK 1, MK 4 und MK 6 bis MK 12 sonstige Wohnungen zugelassen, wenn sie außerhalb der Erdgeschosszone angesiedelt werden. In den übrigen Gebieten des Kerngebietes entlang der Straße ‚Hasenberg‘, ‚Kloppberg‘, ‚Stickestraße‘, ‚Marktstraße‘, ‚Hopfensackstege‘, ‚Regenbogen‘ und ‚Gerwin‘ werden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sonstige Wohnungen schon ab dem Erdgeschoss zugelassen. In diesen Bereichen befinden sich in der Erdgeschosszone bereits Wohnnutzungen, welche dort auch zukünftig als verträglich angesehen werden.

Das **Mischgebiet** ist direkt angrenzend an das Kerngebiet ausgewiesen sowie im Bereich der Stechbahn. In den Bereichen angrenzend an das Kerngebiet entlang der Küfenstraße und der Schwanenstraße ist auf Grund der räumlichen Nähe zur Haupteinkaufstraße ‚Große Straße‘ eine Mischung von Wohnen und Handel städtebaulich gewünscht. Ebenso eignet sich der hintere Teilbereich der Stechbahn als Mischgebiet. Der vordere, zum Fischmarkt orientierte Bereich der Stechbahn ist im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-096-3 als Kerngebiet ausgewiesen. Um im B-Plan Nr. 1-085-3 befindlichen angrenzenden Bereich der Stechbahn noch gewerbliche Nutzungen, aber auch das Wohnen zuzulassen, ist hier die Ausweisung eines Mischgebietes notwendig. Um den Gebietscharakter dieses Gebietes zu wahren, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen integrieren sich aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in diesen Bereich. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sich dieser Bereich außerhalb des im Vergnügungsstättenkonzeptes abgegrenzten Zulässigkeitsbereich befindet. Daher werden auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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.

Tab. 1: Klever Liste nach dem Einzelhandelskonzept der BBE-Handelsberatung GmbH vom Dezember 2013

Nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren ▪ Apotheken ▪ Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel ▪ 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 Gebrauchsgüter ▪ 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 	

Der vorgefundene Bestand im Geltungsbereich entspricht nicht mehr den im Bebauungsplan Nr. 1-085-0 getroffenen Nutzungsarten (Mischgebiet und Kerngebiet). In dem im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 festgesetzten Mischgebiet dominiert die Wohnnutzung, und es ist kaum noch Gewerbe vorzufinden. Um diesen Bereich der Realität anzupassen, was auch den städtebaulichen Zielen entspricht, wird im Bebauungsplan Nr. 1-085-3 ein **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Da hier insbesondere eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, um den zukünftigen Gebietscharakter zu wahren und sich in die Umgebung einzufügen. Zudem ist die für eine Tankstelle oder einen Gartenbaubetrieb benötigte Erschließung und der damit verbundene Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht. Aufgrund der Nähe zur Haupteinkaufslage sowie den teils vorgefundenen bestehenden Betrieben wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im gesamten **Kerngebiet** wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit orientiert sie sich an die gemäß § 17 BauNVO genannte Obergrenze für Kerngebiete und es wird eine geeignete Flächenausnutzung für im Kerngebiet zulässige Anlagen gewährleistet. Die GFZ wird – je nach Festsetzung der Höhe bzw. Geschossigkeit – unterschiedlich festgesetzt.

Im Bereich entlang der Kavarinerstraße in den Kerngebieten MK 1 und MK 4 und in den Kerngebieten MK 6 – MK 14, in welchem die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als minimale und maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt ist, wird eine GFZ von 2,5 ausgewiesen. Es ist eine Traufhöhe von mindestens 9 m und maximal 11 m festgelegt. Dabei darf die festgesetzte Mindestgrenze der Traufhöhen um maximal 50 cm unterschritten und die festgesetzte Höchstgrenze um maximal 50 cm überschritten werden, wenn Anpassungen an die vorhandenen Traufhöhen der Nachbarbebauung dies erfordern. Dieser Bereich kann mit einer GFZ von 2,5 angemessen ausgenutzt werden. Die Traufhöhe ist als Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der vorhandenen Bürgersteighinterkante oder die Mitte der Straße. Die Hinterkante sowie die Mitte der Straße ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Entlang der Straßen ‚Regenbogen‘, ‚Hopfensackstege‘ und ‚Marktstraße‘ wird eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Geschossen festgesetzt, welche sich größtenteils am Bestand orientiert. Die GRZ ist hier auf 2,0 begrenzt.

Die Innenbereiche werden wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-085-0 mit einer maximal möglichen eingeschossigen Bebauung und dementsprechend einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Weiterhin wird hier eine Dachneigung von 0° bzw. 5° vorgegeben (Flachdächer). Diese Bereiche eignen sich für Betriebe, die eine größere Ausdehnung in der Erdgeschosszone benötigen. Im Innenbereich zwischen Kavarinerstraße und Regenbogen ist ein Teilbereich ohne die Ausweisung einer überbaubaren Fläche versehen, da sich dort ein Gewölbekeller befindet.

Ein weiterer Bereich, in welchem Dachneigungen vorgegeben sind, ist der Bereich im Quartier „Burgsiedlung und Schwanenburg“. Hier ist eine Dachneigung von 35° bzw. 45° vorgegeben. Dies wird damit begründet, dass vom Schwanenturm der Schwanenburg aus eine einheitliche Gestaltung auf das Quartier „Burgsiedlung und Schwanenburg“ gewünscht ist. Gemäß Gestaltungssatzung (vgl. Kap. 4.5) sind geeignete Dächer in diesem Quartier mit einer Ziegleindeckung zu versehen.

Im gesamten **Mischgebiet** wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Begrenzungen orientieren sich an der gemäß § 17 BauNVO genannten Obergrenze für Mischgebiete. Weiterhin ist in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 eine

maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, welche sich größtenteils am Bestand orientiert.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** WA 1, WA 4 und WA 7 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Somit wird in diesen Bereichen eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke für Wohngebäude, Stellplätze/Garagen, Zufahrten o. Ä. gewährleistet. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 überschreitet die zulässige GRZ von 0,6 die nach § 17 Baugesetzbuch vorgegebene Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Überschreitung wird gemäß § 17 Abs. 2 damit begründet, dass im Innenstadtbereich eine dichtere Bebauung städtebaulich verträglich ist und der vorhandene Bestand nicht zu stark eingeschränkt wird.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 7 und WA 4 ist eine Geschossigkeit von maximal zwei Geschossen vorgegeben und dementsprechend eine GRZ von 0,8. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit ist an den Bestand orientiert und soll auch zukünftig in diesem Bereich erhalten bleiben. In den Wohngebieten WA 2 und WA 5, in denen eine GRZ festgelegt wird, welche die vorgegebene zulässige Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschreitet, wird dementsprechend eine GFZ von 1,2 festgesetzt. In den Wohngebieten WA 6 und WA 3, in denen ebenfalls eine GRZ festgelegt ist, welche die vorgegebene zulässige Obergrenze überschreitet, wird eine GFZ von 1,8 festgesetzt. So wird gewährleistet, dass die zulässigen Vollgeschosse mit der entsprechenden GFZ angemessen ausgenutzt werden können.

Wie in den Wohngebieten WA 7 und WA 4 orientiert sich die Festsetzung der Vollgeschosse in den übrigen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten größtenteils am Bestand. In der Regel wird eine maximal zulässige Geschossigkeit vorgegeben. Bedeutend ist es jedoch, den vorhandenen Platz ‚Großer Markt‘ mit einer einheitlichen Gestaltung zu umrahmen. So wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA3 und WA 6 entlang ‚Großer Markt‘ eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt.

Des Weiteren werden hinsichtlich der Geschossigkeit in drei Nutzungsteilbereichen Mindest- und Höchstbegrenzungen festgesetzt. In den Nutzungsgebieten WA 1, WA 3 und WA 6 wird in den Bereichen, welche sich zum Kern- oder Mischgebiet hin orientieren, eine Mindestgrenze von 2 und eine Höchstgrenze von 3 Vollgeschossen ausgewiesen. So kann gewährleistet werden, dass nahe des festgesetzten Misch- und Kerngebietes eine mindestens zweigeschossige Bebauung errichtet wird. Eine verdichtete Bauweise ist auf Grund der Nähe zu den bedeutenden Handelslagen der Klever Innenstadt sinnvoll und für eine innenstadtnahe Wohnbebauung charakterisierend. Mit zunehmender räumlicher Distanz zu den bedeutenden Handelslagen wird die Geschossigkeit – außer im Umfeld ‚Großer Markt‘ – nur noch als Höchstmaß ausgewiesen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten **Kerngebiet** ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter einer Haupteinkaufsstraße und bedeutenden Handelslage. Westlich entlang der ‚Große Straße‘ ist eine Bautiefe für eine

mehrgeschossige Bebauung von 20 m vorgeben, entlang der Kavarinerstraße eine Bautiefe von 16 m. Eine Ausnahme bildet das Gebäude, in dem sich derzeit der Kaufhof befindet. Hier wird die Abgrenzung entsprechend des Bestandes festgelegt. In den Seitengassen ‚Hasenberg‘, ‚Kloppberg‘, ‚Marktstraße (MK 5) und ‚Stickestraße‘ wird die Bautiefe mit 14 m geringer festgesetzt. Entlang der ‚Hopfensackstege‘, der ‚Marktstraße‘ sowie der Straße ‚Regenbogen‘ ist diese Bautiefe auf 12 m begrenzt. In den Bereichen östlich der ‚Große Straße‘ werden keine eingeschossigen Innenbereiche ausgewiesen und es findet somit eine Begrenzung entsprechend der Ausweisung des Geltungsbereiches bzw. des zentralen Versorgungsbereiches statt. Einzig im Innenbereich der Straße ‚Gerwin‘ wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Stellplatzmöglichkeiten – wie sie derzeit im Bestand vorzufinden sind – sind in diesem Bereich dennoch möglich, da kein Ausschluss von diesen außerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt ist.

Entlang der ‚Große Straße‘, Kavarinerstraße, Wasserstraße und den kleineren Straßen ‚Hasenberg‘, ‚Kloppberg‘, ‚Stickestraße‘ und ‚Marktstraße‘ werden Baulinien festgesetzt. Das wird damit begründet, um in den Haupteinkaufslagen eine einheitliche und straßenbündige Gestaltung zu erhalten und in den Nebenstraßen, um den Gassencharakter zu bewahren. Ausnahmsweise kann an den festgesetzten Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO aufgrund der Verkehrssicherheit ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen um maximal 1,0 m gestattet werden.

Im **Mischgebiet** wird ebenso eine geschlossene Bauweise vorgeben. Dies wird mit der Nähe zum Innenstadtkern begründet und orientiert sich zudem am vorgefundenen Bestand. Weiterhin wird so der bereits erwähnte Gassencharakter bewahrt. Aus diesem Grund befinden sich in diesem Bereich ebenso Baulinien.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird entsprechend einer innenstadttypischen Wohnnutzung eine geschlossene Bauweise vorgeben. Baulinien sind hier entlang der Schwanenstraße, dem ‚Großer Markt‘ und der ‚Küfenstraße‘, ‚Kurze Marktstraße‘ und angrenzend am ‚Grüner Heideberg‘ ausgewiesen. Dies wird damit begründet, den Straßenverlauf der Gassen (Schwanenstraße) zu betonen und den Platz ‚Großer Markt‘ sowie den Grünbereich zwischen Küfenstraße‘, ‚Kurze Marktstraße‘ und ‚Grüner Heideberg‘ einheitlich einzurahmen.

6.4 Grünflächen

Die im B-Plan Nr. 1-085-3 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Straßenbegleitgrün‘ wird aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1-085-0 übernommen. Des Weiteren sind die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve aufgelisteten Bäume in der Planzeichnung als zu erhaltene Bäume festgesetzt. Daneben sind zudem alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm, die außerhalb des Baufensters liegen, sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP-4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ab-

lagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Große Straße, Kavariner Straße, Stechbahn, Wasserstraße, Gerwin, Hasenberg, Kloppberg, Stickestraße, Marktstraße, Hopfensackstege, Regenbogen, Schulgasse, Schweinemarkt, Großer Markt, Kurze Marktstraße, Küfenstraße, Grüner Heideberg, Großer Heideberg, Schollenrondel, Schwanenstraße und Heideberger Mauer. Die Bereiche Schweinemarkt und Großer Markt werden entsprechend des Bestandes als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen.

Die Große Straße, der Große Markt, die Heidelberger Mauer, der Große- und Grüne Heideberg sowie die kleineren Anliegerstraßen haben eine überwiegend geringe Verkehrsbelastung. Die Große Straße und der Gerwin sind Fußgängerzonen die werktags morgens zwischen 6 und 11 Uhr und abends zwischen 19 und 20 Uhr auch für den Lieferverkehr geöffnet sind.

Des Weiteren sind sie von 19 bis 11 Uhr für den Radverkehr geöffnet.

Die Große Straße und der Gerwin sind vollständig barrierefrei. Das Areal zu Osten der Großen Straße Richtung Großer Markt verfügt über einen begleitenden mit Bordstein versehenen Fußgängerweg. Die Schwanenstraße und der Kloppberg haben einen gepflasterten Straßenbelag. Beides macht eine Benutzung durch Gehbehinderte Personen mitunter mühsam. Besonders letzteres stellt ein großes Hindernis dar.

Die Stadtbuslinie 49 vom Bahnhof Kleve zum EOC durchfährt die Große Straße mit je einer Haltestelle am oberen und am unterem Ende. Das gesamte Areal befindet sich somit innerhalb eines 200m fußläufigen Radius um die Haltestellen.

Die Entsorgung erfolgt über die Erschließungswege. Die Benutzung der kleineren Anliegerstraßen für Entsorgungsfahrzeuge ist mitunter jedoch mühsam, weshalb die Entsorgung mehrheitlich von der Großen Straße aus durchgeführt wird.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die im ausgewiesenen Planbereich vorhandene und künftige Bebauung wird über die in den tangierenden Straßen ausreichend bestehenden Abwassersammler nach dem Trennverfahren entwässert.

Falls erforderlich, können zusätzliche Anschlusskapazitäten für die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden.

Schmutzwasserentsorgung:

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Abwasserkanalnetz 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

Das Niederschlagswasser des größten Bereiches vom Bebauungsplan wird über den Regenhauptsammler Hagsche Straße – Große Straße – Herzogstraße dem Vorfluter Spoykanal bei Auslaufbauwerk km 0,145 (linkes Ufer) zugeführt. Dem Regenwasserauslass ist das Einzugsgebiet R5 Einleitung E6, welches das Niederschlagswasser aus dem Innenstadtbereich aufnimmt, zugeordnet.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke auf den Straßen Heideberger Mauer, Großer Heideberg, Großer Markt, Hopfensackstege und Kavarinerstraße sowie der öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Regenhauptsammler des RW-Einzugsgebietes Nr.3 – Einleitungsstelle E7 in den Spoykanal bei Gewässerkilometrierung km 5,660 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke auf der Wasserstraße wird über den Regenhauptsammler des RW-Einzugsgebietes Nr.7 – Einleitungsstelle E10 in den Kermisdahl bei Gewässerkilometrierung km 4,932 eingeleitet.

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Belange hinsichtlich Natur und Landschaft sowie Umweltschutz wurden im Laufe des Verfahrens behandelt. Ein Umweltbericht sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Detaillierte Informationen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 1-085-3 von Mai 2019, sowie dem Landschaftspflegerischen Begleitplan von Mai 2019, erstellt durch das Büro Dipl. Ing. Ludger-Baumann, entnommen werden. Die Gutachten können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

9. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung für das Plangebiet wurde durch das Planungsbüro Sterna aus Kranenburg sowie dem Büro Graevendahl GbR aus Goch erstellt.

Ergebnis der Artenschutzprüfung ist, 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. Dazu kommt es erst, wenn Gebäude mit Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und / oder Zwerg- und Breitflügelfledermäusen renoviert oder abgerissen werden. Daher sind in diesen Fällen Gebäude vorab von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von einer oder mehrerer dieser Arten untersuchen zu lassen. Sollten Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten festgestellt werden, sind die in den Artprotokollen aufgeführten Maßnahmen durchzuführen. Die Artprotokolle sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbei-

trag zu entnehmen, welcher Bestandteil zum Bebauungsplan ist. Der Fachbeitrag kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

10. Altlasten und Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Geltungsbereich bekannt.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das eingetragene Baudenkmal eines Wohn- und Geschäftshauses an der Kavarinerstraße 31 sowie der Gewölbekeller an der Kavariner Straße 31, welche entsprechend im B-Plan gekennzeichnet sind. Weiterhin befindet sich entlang der Kavarinerstraße ein Teilbereich des Plangebietes im Denkmalsbereich Tiergarten. Zudem liegt der gesamte Geltungsbereich im Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve. Aus diesem Grund wird im gesamten Plangebiet ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Erdingriffe im Plangebiet sind an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. 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).

12. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

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