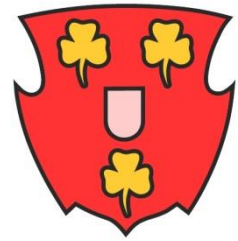


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-329-0
für den Bereich Königsallee / Friedhof Merowinger Straße**

Begründung



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-329-0 für den Bereich Königsallee/ Friedhof Merowinger Straße (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 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
4.3 Satzungen der Stadt Kleve	5
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	10
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten	11
6.4 Nebenanlagen und Zufahrten	12
6.5 Grünflächen	12
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	13
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
7.1 Verkehr und Stellplätze	14
7.2 Abwasserentsorgung	15
7.3 Wasserversorgung	15
7.4 Telekommunikationsleitungen	16
8. Baugrund	16
9. Altlasten	16
10. Natur und Landschaft	16
11. Artenschutz	17
12. Immissionsschutz	18
13. Sonstige Belange	20

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-329-0 wird südwestlich von der Königsallee und südöstlich vom Friedhof Merowinger Straße eingefasst. Die Flächen sind derzeit verpachtet und werden größtenteils als Wiesenfläche genutzt. Die vorhandenen zwei Tennisplätze werden nicht mehr genutzt und liegen brach. Die Fläche ist ca. 1,7 ha groß und ist durch die Königsallee erschlossen. Um die Fläche gut zu erschließen, ist eine neue innere Erschließung notwendig. Die Planstraße wird am Ende mit einer Wendemöglichkeit ausgewiesen. Für Fuß- und Radfahrer wird eine Möglichkeit zur Durchwegung zur Bresserbergstraße festgesetzt.

Ein Bebauungsplan für diesen Bereich wurde am 11.10.2017 aufgehoben, da dieser ein Baufenster für eine Tennishalle ausgewiesen hat und dies nicht mehr den städtischen Zielen entspricht. Die Fläche liegt daher nun im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes ist es in der Oberstadt von Kleve Wohnraum zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen sowie eine sinnvolle Innenentwicklung voranzutreiben. Diese Entwicklung entspricht dem Stadtentwicklungskonzept sowie dem Leitbild "Innen- vor Außen-Entwicklung". Entsprechend der Umgebung sollen hier Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften entwickelt werden. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt die Fläche schon als Wohnbauflächen dar, so dass keine zusätzliche Flächennutzungsplanänderung angestrebt werden muss.

Um diesen Bereich einer Wohnnutzung zugänglich zu machen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-329-0 aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

2. Verfahren

Für den Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Am 28.06.2018 hat der Rat der Stadt Kleve beschlossen, den Bebauungsplan 1-329-0 für den Bereich Königsallee / Friedhof Merowinger Straße aufzustellen sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 25.09.2018 bis einschließlich 26.10.2018 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2018 um eine Stellungnahme gebeten. Während der durchgeführten Offenlage sind verschiedene Anregungen eingegangen, infolgedessen sich wesentliche Änderungen in der Planzeichnung ergaben, sodass eine erneute Offenlage durchzuführen war. Folgende wesentliche Änderungen sind aufgenommen worden:

Änderung des Verlaufs der Planstraße, um die Wassertransportleitung in ihrer derzeitigen Form zu berücksichtigen,

- Ausweisung der Planstraße mit einer Wendeanlage zur Sicherstellung einer angemessenen Verkehrssituation,
- Festsetzung des Gehölzstreifens am Hang im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zum Schutz der Allerweltsarten,

- weiteres Abrücken der überbaubaren Flächen von der vorhandenen Allee entlang der Königsallee zur Minimierung zukünftiger Konflikte in Bezug auf Bäume,
- Ausweisung einer Versickerungsfläche,
- Ausweisung einer Fläche für Stellplätze zur Bereitstellung von Parkmöglichkeiten nahe der Marienschule sowie
- Ausweisung von ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäusern.

Der Rat der Stadt Kleve hat am 09.10.2019 die erneute Offenlage beschlossen. Die Öffentlichkeit sollte in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschließlich 10.04.2020 beteiligt werden, jedoch musste wegen der Corona-Pandemie die Beteiligung wiederholt werden. Die Wiederholung fand in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2020 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der erneuten Offenlage sind keine Anregungen eingegangen, die zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans führten. Aus diesem Grund kann der Satzungsbeschluss eingeholt werden. Der Bebauungsplan 1-329-0 wurde vom Rat der Stadt Kleve am **16.12.2020** als Satzung beschlossen.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 2 km vom Klever Stadtzentrum entfernt und umfasst ca. 1,7 ha Gesamtfläche.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof an der Merowinger Straße. Im weiteren Verlauf in nördlicher Richtung der Königsallee liegen Tennisplätze die noch genutzt werden. Auf der Fläche selber existieren auch noch zwei Tennisplätze, diese werden jedoch nicht mehr genutzt und liegen brach. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Königsallee befindet sich eine Grundschule. Weiterhin befindet sich im Umfeld des Plangebiets Wohnbebauung.

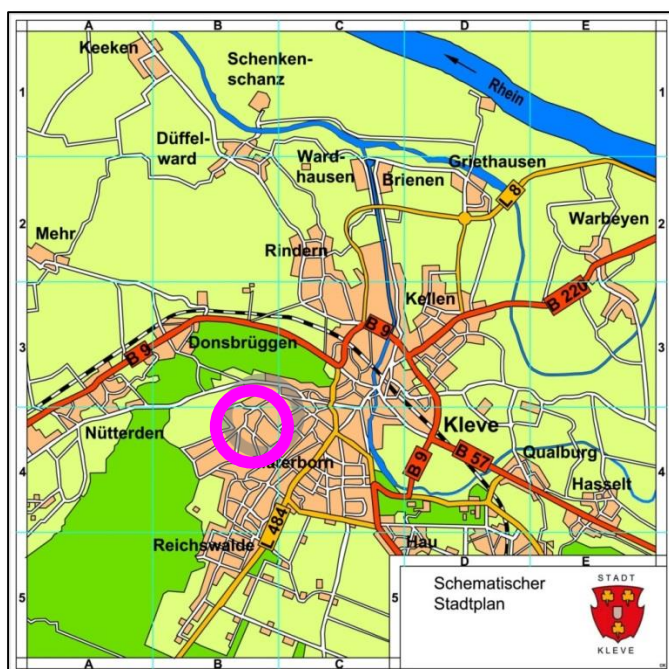


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

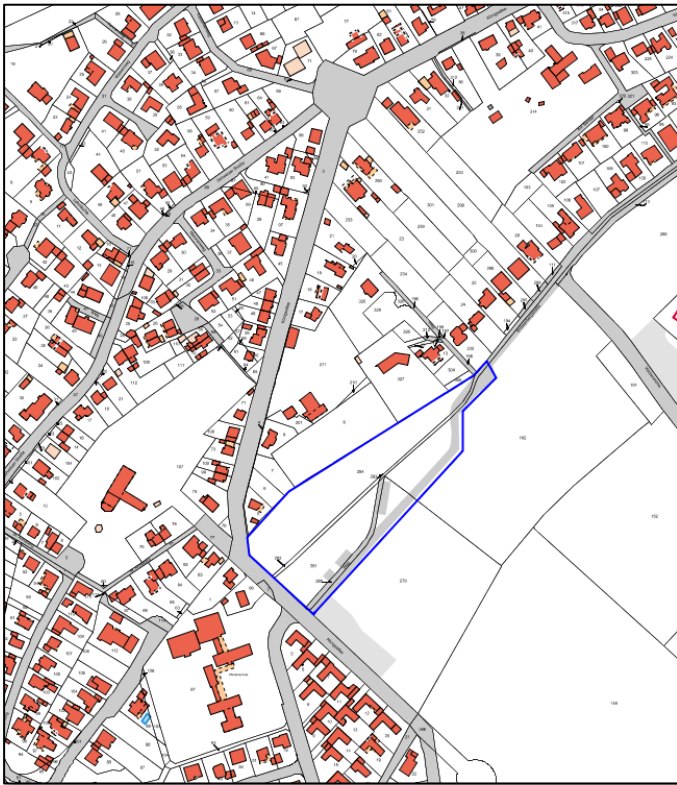


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-329-0, unmaßstäblich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-329-0 ist im Regionalplan Düsseldorf 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.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung.

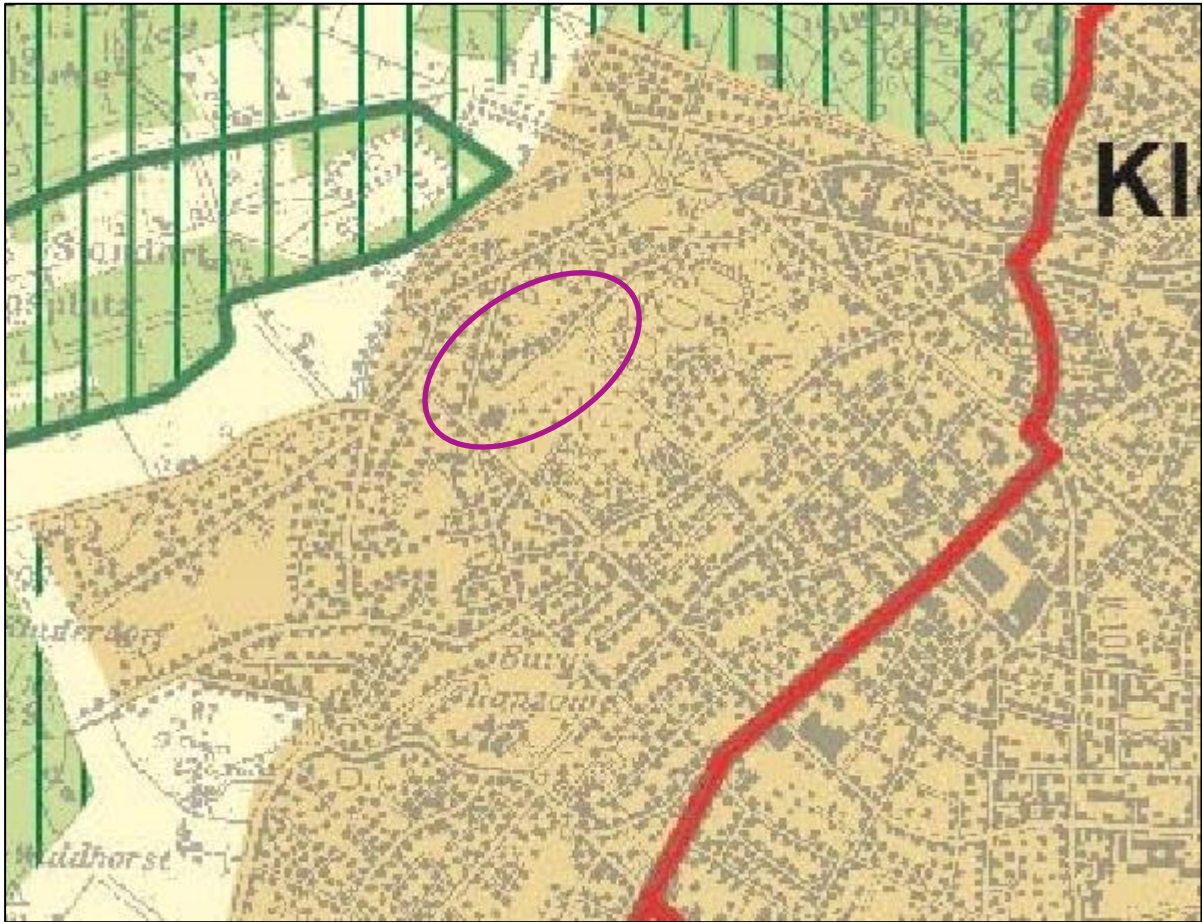


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

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

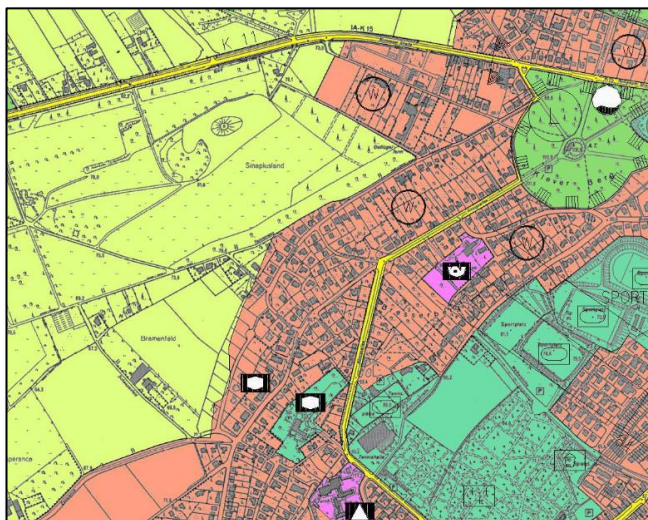


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche dar. Dies war für eine Erweiterung des Friedhofes an der Merowinger Straße gedacht. Diese Größenordnung ist derzeit nicht mehr notwendig, somit kann die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Daher sieht der Entwurf des sich in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplans bereits Wohnbauflächen für das Gebiet vor. Somit ist eine Verstetigung des Wohnens durch den Bebauungsplan 1-329-0 eine sinnvolle Entwicklung aus den übergeordneten Plänen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan erarbeitet worden und der Flächennutzungsplan muss nicht im Parallelverfahren geändert werden.

4.3 Satzungen der Stadt Kleve

Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Rechtskräftige Bebauungspläne sind für den Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden. Vorhaben innerhalb des Bereichs werden derzeit nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

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. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die in dem Bebauungsplan 1-329-0 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, auf welcher neue Bauflächen ausgewiesen werden. Diese Planungen unterstützen in vollem Maße die geforderte Innenentwicklung.

Einzelhandelskonzept

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 Versorgungsbe-

reiche 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-329-0 liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Da ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist eine Ansiedlung größerer Einzelhandelbetriebe nicht möglich.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes – u.a. das Ziel, die Zentralen Versorgungsbereiche zu schützen – werden somit berücksichtigt.

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

Klevert Liste bzgl. Sortimentszugehörigkeit

Vergnügungsstättenkonzept

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 Stadtgebiet definiert, welche auf folgender Abbildung ersichtlich sind.

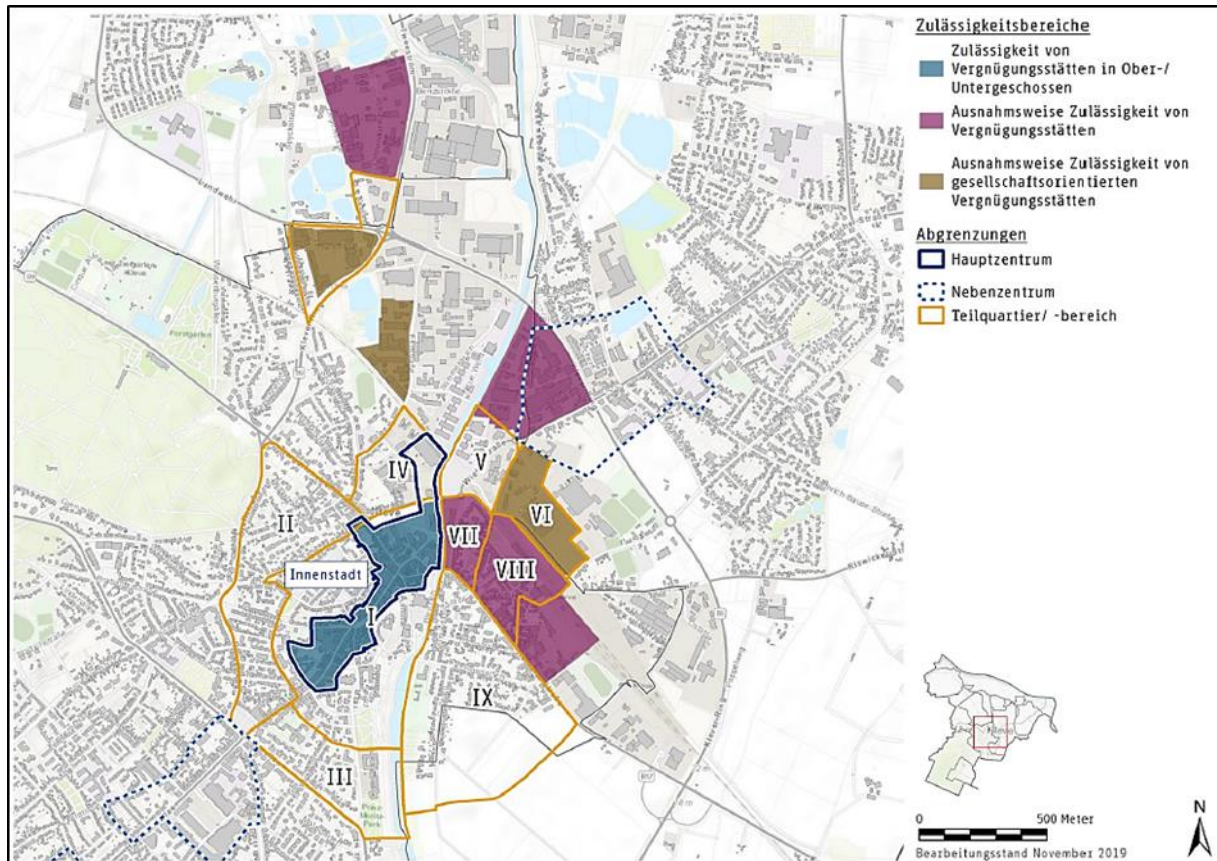


Abb. 7: Übersicht der Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-329-0 liegt außerhalb dieser Zone. Zudem sind Vergnügungsstätten nach § 4 BauNVO keine zulässige Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes werden somit berücksichtigt und eingehalten.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, innerhalb eines Wohngebiets eine bisher ungenutzte Fläche (Wiesenfläche/ brachliegende Tennisplätze) der Wohnnutzung zuzuführen. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebietes für eine Wohnbebauung prädestiniert. Um eine städtebaulich geordnete und adäquate Entwicklung der Fläche zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Eine derartige Planung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und ist daher aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht dem Gebietscharakter.

Die nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauN-

VO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bedingt durch die Eigenart des Gebietes sowie aufgrund der näheren Umgebung nicht wünschenswert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 (Nutzungsgebiet 1, maximal zwei Vollgeschosse) bzw. 0,4 (Nutzungsgebiet 2, maximal ein Vollgeschoss) festgesetzt. Diese Festsetzungen liegen innerhalb der gesetzlichen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Geschossigkeit:

Hinsichtlich der Geschossigkeit wird das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt. Im Nutzungsgebiet 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Nutzungsgebiet 2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Zweigeschossigkeit wird im Bereich entlang der Straße Königsallee ausgewiesen und umfasst den ersten Straßenstich parallel zur Straße Königsallee. In diesem Bereich ist verhältnismäßig eine etwas verdichtete Bauweise verträglich, hier sind auch Doppel- und Einzelhäuser zulässig sowie maximal zwei Wohneinheiten je Baufenster (vgl. Kap. 6.3). Im hinteren Bereich des Plangebiets wird eine maximal eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Diese Unterteilung wird daher gewählt, da das Gelände hinsichtlich der Topographie gen Nordosten tendenziell ansteigt (insbesondere hinter dem ausgewiesenen Grünzug) und im hinteren Bereich des Plangebiets eine aufgelockere Bebauung dem Umfeld entsprechend zu empfehlen ist. In diesem Bereich sind auch nur Einzelhäuser zugelassen, in denen maximal eine Wohneinheit zulässig ist (vgl. Kap. 6.3).

Gebäudehöhen:

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die zukünftige anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand.

Im Nutzungsgebiet 1 wird maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Innerhalb dieser Festsetzung ist die Realisierung eines eingeschossigen (Nutzungsgebiet 2) bzw. zweigeschossigen Gebäudes (Nutzungsgebiet 1) möglich.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgelegt. Diese Bauweise lässt sich auch in der unmittelbar umgebenden Wohnbebauung finden. Es erfolgt hierbei noch eine weitere Spezifizierung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO. So werden im Nutzungsgebiet

1 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und im Nutzungsgebiet 2 nur Einzelhäuser. In diesem Zusammenhang wird noch eine Festlegung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen. Im Nutzungsgebiet 1 sind pro Baufenster gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. So können hier Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen. Im Nutzungsgebiet 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur eine Wohneinheit je Baufenster zulässig. In diesem Bereich ist die Realisierung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Baufenster weisen im Nutzungsgebiet 1 Maße von 14 x 14 Metern und 12 x 14 Metern auf. Innerhalb dieser Größen besteht eine ausreichende Möglichkeit für die Realisierung von Einfamilien- oder Doppelhäusern. Im Nutzungsgebiet 2 werden Baufenster von 12 x 14 Metern und 12 x 12 Metern ausgewiesen. Diese Dimensionierung ist für die Realisierung von Einfamilienhäusern angemessen. Durch diese Festlegungen wird eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauung vorgegeben, die sich in der unmittelbaren Umgebung wiederfinden lässt.

Es wird zudem die Festsetzung getroffen, dass die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden darf. Aufgrund der großen Grundstücke wird so ein ausreichender Spielraum in der Gartengestaltung eingeräumt.

6.4 Nebenanlagen und Zufahrten

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 75 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. So wird ein ausreichender Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen wie Gartenhäusern, etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeräumt, jedoch soweit beschränkt, dass der Bereich außerhalb der überbaubaren Fläche als dieser ersichtlich bleibt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 wird im Bebauungsplan festgelegt, dass je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal drei Metern zur Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zulässig ist. Insbesondere für Einfamilien- oder Doppelhäuser, welche im Plangebiet errichtet werden können, ist eine Zufahrt zum Grundstück ausreichend.

6.5 Grünflächen

Im Geltungsbereich sind zusätzlich zu der Wohnbaufläche verschiedene öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist entlang der Hangkante der vorhandene Gehölzstreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Gehölzstreifen* festgesetzt. Zudem ist diese Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. So wird sichergestellt, dass der Gehölzstreifen in seiner derzeitigen Form erhalten bleibt. Diese Fläche dient gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von August 2018 als gutes Brutgebiet für viele Allerweltsarten (z.B. Amsel, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp).

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Friedhof* festgesetzt. Diese Fläche dient als Erweiterungsfläche des direkt angrenzenden Friedhofs an der Merowinger Straße. Südlich dieser Fläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Versickerung* ausgewiesen. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten in diesem Gebiet ist die Ausweisung einer solchen Fläche empfehlenswert. Die Fläche soll trotz Versickerung als eine begehbbare Grünfläche entwickelt werden.

Inmitten des Plangebiets ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Grünzug* ausgewiesen. In diesem Bereich ist ein Höhenversprung zwischen dem Nutzungsgebiet 1 und dem Nutzungsgebiet 2 vorhanden. Der Grünzug soll ein verbindendes Element zwischen den Grünbereichen entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets und der südöstlichen Grenze des Plangebiets darstellen. Durch die Ausweisung als Grünfläche kann gewährleistet werden, dass dieser Bereich frei von Bebauung bleibt.

Weiterhin sind vier Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Straßenbegleitgrün* ausgewiesen. Die Ausweisung im südwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Königsallee dient zum Schutz der Allee. So wird ein ausreichender Abstand der Wohnbaufläche und damit der zukünftigen Baugrundstücke zu den Alleen eingeräumt und somit zukünftige Konflikte in Bezug auf Bäume minimiert. Des Weiteren sollen dadurch die Alleeabäume vor einer Überbauung (z.B. durch Gartenhäuser) im Wurzelbereich geschützt werden.

Eine weitere Fläche mit der Zweckbestimmung *Straßenbegleitgrün* befindet sich zwischen der Planstraße und dem südöstlich des Plangebiets befindlichen Friedhof. Durch diese Ausweisung können die vorhandenen Bäume in diesem Bereich erhalten bleiben und es wird ein angemessener Abstand zum direkt angrenzenden Friedhof eingeräumt.

Die zwei weiteren Flächen mit der Zweckbestimmung *Straßenbegleitgrün* befinden sich im Bereich des Wendehammers und der Ausweisung des Fuß- und Radweges.

Entlang der Königsallee befinden sich Alleenbäume (außerhalb des Plangebiets). Diese sind während der baulichen Maßnahmen zu schützen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Die erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der eine Zufahrt zum Grundstück vorhanden ist. 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.

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 durchgrüntes Erscheinungsbildes vorgegeben.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehr und Stellplätze

Eine Erschließung des Plangebiets ist grundsätzlich durch die Königsallee gegeben, eine neue Straße ist für die innere Erschließung des Bereichs geplant. So wird eine Zuwegung durch die vorhandene Allee nur im Bereich der Kreuzungsstelle zwischen Königsallee und der zukünftigen Planstraße vollzogen. Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken, welche sich entlang der Königsallee befinden, müssen von der Planstraße aus eingerichtet werden. Die Planstraße ist von der Königsallee aus befahrbar. Die Einmündung ist im Bereich der derzeit bestehenden Zuwegung zu dem Gelände ausgewiesen, wird jedoch im Einfahrtsbereich auf eine Breite von 4,75 m erweitert, um hier einen Begegnungsverkehr PKW-PKW ermöglichen zu können. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Kreuzungssituation im Umfeld der Marienschule notwendig. Im weiteren Verlauf erhält die Straße eine Breite von 6 m. Zum Schutz der Allee soll im Eingangsbereich die Aufweitung der Straße auf ein Minimum begrenzt werden. Bei der Erweiterung der Zufahrt ist unbedingt auf die Unversehrtheit der Alleeebäume – vor allem im Wurzelbereich – zu achten. Von der Planstraße aus gehen zwei Stiche zur Erschließung der dort befindlichen Wohnbaugrundstücke aus. Die Straße endet in einer Wendeanlage, um hier keinen Durchgangsverkehr zur Bresserbergstraße hervorzurufen. Für Radfahrer und Fußgänger wird eine Durchwegung bis zur Bresserbergstraße ermöglicht.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. Diese dient insbesondere der gegenüber des Plangebiets befindlichen Marienschule (Veranstaltungen, Hol- und Bringverkehr der Schülerinnen und Schüler). Derzeit befinden sich dort Parkmöglichkeiten, die jedoch zum Teil überplant werden. Aus diesem Grund wird die Ausweisung einer solchen Fläche für notwendig erachtet.

Der zukünftige Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die morgendlichen und abendlichen Spitzenzeiten wurde abgeschätzt. Es wurde der Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 bis 2,9 Einwohnern pro Wohneinheit und der Verwendung des resultierenden Mittelwertes von 2,5 ergibt, dass in den WE dann 50 Menschen wohnen werden. Anhand dieses Kennwertes wurde die geschätzte Verkehrsstärke inkl. dem Besucher- und Wirtschaftsverkehr errechnet.

In diesem Sinne wurde eine Wegehäufigkeit von 3,8, ein MIV-Anteil von 65% und ein Besetzungsgrad von 1,15 angenommen. Resultierend ergeben sich 190 Wege pro Tag was 107 Kfz Fahrten pro Tag entspricht. Zusätzlich zum Verkehr, der durch die Bewohner des neuen Wohngebietes verursacht wird, ist noch der Besucher- und Wirtschaftsverkehr zu addieren. Dieser wird im Allgemeinen überschlägig mit rund 0,15 Kfz-Fahrten pro Einwohner und Tag angesetzt, wovon in der Regel 20% Prozent dem Schwerverkehr zuzuordnen sind ($15\% \cdot 50 = 8 \text{ Kfz/Tag}$, davon 2 Kfz/Tag im Schwerverkehr).

Ein Großteil des erzeugten Verkehrs des neuen Wohngebietes wird über die Merowingerstraße führen. Das Verkehrsaufkommen entlang der Merowingerstraße ist jedoch schon heute teils problematisch, besonders zu den Spitzenstunden. Der Knotenpunkt Römer-

straße / Ringstraße / Stechbahn hat wenig Kapazitätsreserven. Jegliche zusätzliche Verkehrserzeugung ist daher auf das Minimum zu reduzieren. Durch die Ausweisung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit der vorgenommenen Beschränkung der Wohneinheiten wird eine zusätzliche Verkehrserzeugung auf das Minimum begrenzt und gleichzeitig dem städtebaulichen Ziel einer Innenentwicklung nachgegangen.

Hinsichtlich des ÖPNVs ist das Plangebiet entlang der Königsallee durch die Linie 57 im Stundentakt angebunden. Die Haltestelle Jugendherberge ist weniger als 50m vom Planungsgebiet entfernt, die Haltestelle Sandberg weiter südlich weniger als 200m.

7.2 Abwasserentsorgung

Der Bebauungsplanbereich ist durch die vorhandenen Trennkanalisationen in den tangierenden Straßen (Königsallee) abwassertechnisch erschlossen.

Schmutzwasserentsorgung:

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

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwassereinzugsgebiets 1 – Einleitungsstelle E 3. Da im Bereich des Gebietes zurzeit keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden ist, wird das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vor Ort über Versickerungsmulden in privater Zuständigkeit beseitigt. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation der Straße „Königsallee“ und der anderen tangierenden Straßen in den Kermisdahl bei Gewässerkilometrierung km 6,100 eingeleitet. Das Bebauungsplangebiet dient überwiegend zu Wohnzwecken. Aus diesem Grund ist nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich des Verschmutzungspotenzials eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Vorfluter nicht vorgesehen.

7.3 Wasserversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Trinkwassertransportleitung, welche auch in der Planzeichnung dargestellt ist. Die genaue Lage der Transportleitung ist durch Querschnitte zu ermitteln.

Um den Bestand der Wassertransportleitung zu berücksichtigen, wurde die Erschließung des Plangebiets dahingehend ausgerichtet, dass die Planstraße sich im Bereich der Wassertransportleitung befindet. Überbaubare Flächen wurden mit ausreichendem Abstand zu der Wassertransportleitung ausgewiesen.

Es ist zu beachten, dass die Deckung im Trassenbereich nicht geändert werden darf.

Weiterhin sind Baumpflanzungen im Bereich der Wasserleitung mit den Stadtwerken abzustimmen.

Bei Ausbauplanungen ist zudem zu berücksichtigen, dass für die Versorgungsleitungen der Stadtwerke im öffentlichen Bereich eine möglichst gradlinige Trasse mit der Breite von ca. 1 m benötigt wird. Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 m erforderlich, in dem weder Überbauungen noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

7.4 Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsleitungen der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist zu beachten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Es sollte berücksichtigt werden, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom durch Baumpflanzungen nicht behindert wird.

8. Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Bodenkarten des geologischen Dienstes im Plangebiet quartärzeitliche Kiese und Sande (Stauchmoräne) anstehen, die von geringmächtigen quartärzeitlichen Flugsanden (Fein- und Mittelsand) überdeckt werden.

Daher wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9. Altlasten

Derzeit sind keine Altlastenbefunde oder Verdachtsflächen bekannt.

10. Natur und Landschaft

Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Es liegen keine Hinweise vor, dass durch die Ausweisung

weiterer Baufenster sowie einer Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Gebiet liegt inmitten des Siedlungsbereichs und wurde zuvor durch eine Sportnutzung (Tennis) beansprucht.

Bei der Königsallee handelt es sich um eine Allee. Zum Schutz der Bäume sind für die Errichtung von Zu- oder Einfahrten keine Straßenbäume zu fällen oder zu entfernen. Die Allee ist des Weiteren während der baulichen Maßnahmen zu schützen.

11. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Planungsbüro STERNA, Kranenburg erstellt. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (angepasstes Beleuchtungskonzept, Fäll- und Rodungszeiten) bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten sind. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

Fledermäuse:

Durch eine Intensivierung und Neuschaffung von Beleuchtung können Anlockeffekte von Insekten und infolgedessen eine Verlagerung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in die betreffenden Bereiche und eine Reduktion des Nahrungsangebots für lichtscheue Arten in unbeleuchteten Bereichen entstehen. Derzeit ist dieser Raum trotz der Straßenbeleuchtung entlang des Friedhofs eher als lichtarm zu bewerten. Daher ist auf eine überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Eine notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet und ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit Lampen mit möglichst geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm) zu erfolgen.

Vögel:

Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen, um Gelege und Jungvögel (auch der nicht planungsrelevanten Arten) zu schützen und zur Verhinderung eines Verstoßes gegen §§ 44 Abs. 1 und 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Wenn anschließend nicht sofort mit dem Bau begonnen wird, ist die Fläche durch Vergrämuungsmaßnahmen (Flutterbänder o. Ä.) vor einer Besiedlung mit Brutvögeln zu sichern.

Im Gehölzstreifen im Bereich des Hangs entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets sind keine planungsrelevanten Arten vorhanden. Zum Schutz der Allerweltsarten (vgl. Kap. 6.5) wird dieser Bereich jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt festgesetzt.

Detaillierte Informationen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag inklusive Artenschutzprüfung für den Bebauungsplans 1-329-0 von August 2018, aktualisiert im November 2019, erstellt durch das Planungsbüro STERNA, Kranenburg, zu entnehmen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Immissionen der nördlich des Plangebiets gelegenen Gaststätte sowie Tennisanlage auf das Plangebiet untersucht hat.

Die nördlich des Vorhabens gelegene Tennisanlage des TC RW Klee verfügt über 7 Tennisfelder. Im Rahmen der Betrachtung wurde konservativ von einer mehr als 4 stündigen Nutzung (hier: Nutzung von 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an einem Sonn- oder Feiertag inkl. der morgendlichen Ruhezeit und den Fahrbewegungen auf dem Parkplatz ausgegangen. Östlich des Vorhabens liegt eine weitere Sportanlage (Fußballfelder), diese stellt für das Vorhaben keine nennenswerte zusätzliche Belastung dar. Wesentlich näher gelegenen Wohnnutzungen sind hier bereits begrenzend. Eine Betrachtung dieser Sportanlage wurde daher nicht durchgeführt.

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschemission der Sportplätze erfolgte gemäß der 18. BImSchV nach der DIN VDI 2714 für eine Mittenfrequenz von 500 Hz. Für die Betrachtung der Geräuschemissionen der Tennisspiele wurden die Schallleistungspegel der VDI 3770 entnommen.

Für die Pkw-Stellplätze der Tennisanlage wurden konservativ 2 Stellplatzwechsel (4 Bewegungen) je Stunde und Tennisplatz (7 Plätze) für die Zeit von 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr in Ansatz gebracht. In den morgendlichen Ruhezeiten und in der Nacht erfolgt kein Betrieb.

Für die Gaststätte Tanzpalast Bresserberg wird als kritischste Nutzung mit den höchsten zu erwartenden Geräuschemissionen eine Veranstaltung mit Musikdarbietung im Inneren betrachtet.

Die relevanten Geräuschquellen sind hier Geräusche aus dem Inneren der Gaststätte sowie Personen im Freien und Bewegungen auf dem Parkplatz. Aufgrund der Situation vor Ort wurden konservativ folgende maximal auf dem Grundstück stattfindende Vorgänge pro Tag den Berechnungen zu Grunde gelegt:

- Geräusche aus dem Inneren der Gaststätte, tagsüber, sowie nachts,
- ca. 50 Personen dauerhaft im Freien, tagsüber, sowie nachts,
- Parkbewegungen gem. Parkplatzlärmstudie, tagsüber, sowie nachts.

Die Ergebnisse für die Sportnutzung zeigen (siehe Abb. 8), dass der Immissionsrichtwert (55 dB(A)) der 18. BImSchV zwar im Plangebiet innerhalb der mittäglichen Ruhezeit (Sonntag) überschritten wird, innerhalb der Baufenster wird der Immissionsrichtwert allerdings eingehalten. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der mittäglichen Ruhezeit zwischen 40 dB(A) und 64 dB(A), im Bereich der Baufenster treten Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) auf.

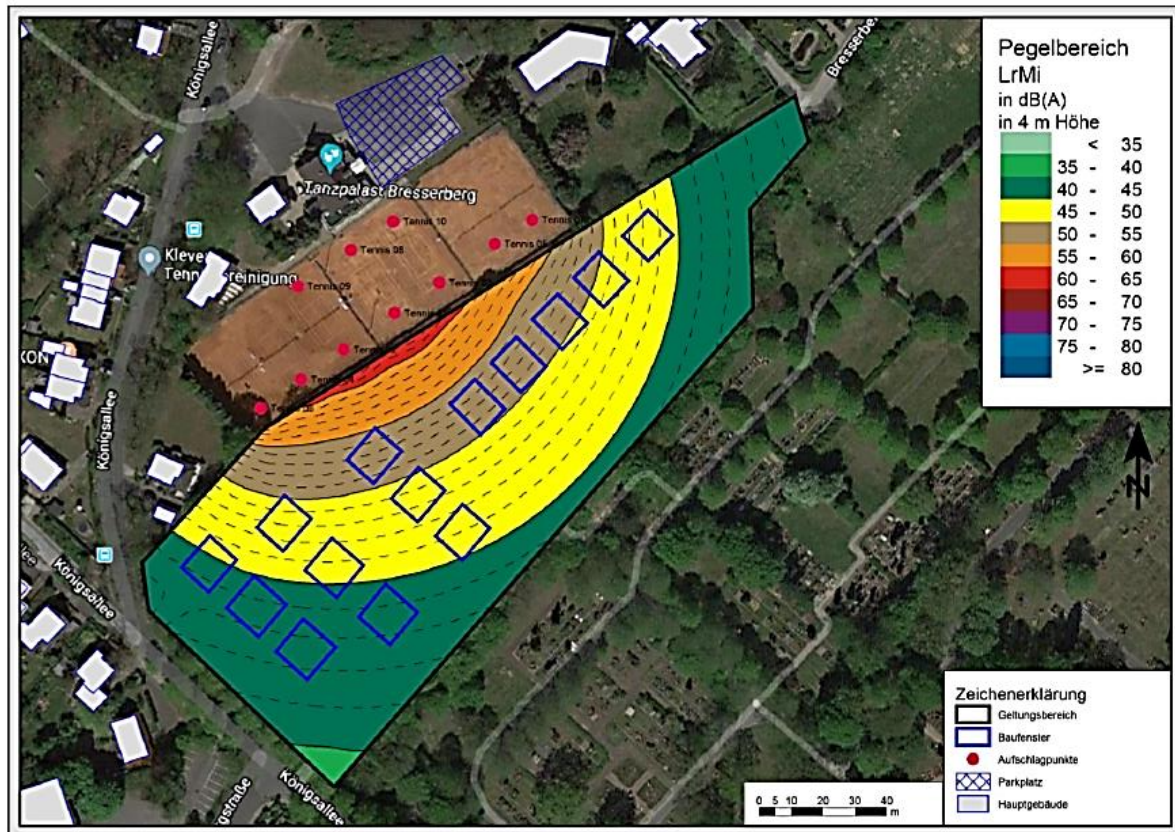


Abb. 8: Beurteilungspegel (Sport) innerhalb der Mittagsruhezeit (Anhang E1 TAC 2020)

Auf Grund der gleichmäßigen maximal möglichen Auslastung der Tennisplätze über die gesamte Tagzeit ergeben sich sowohl für die abendliche Ruhezeit (Immissionsrichtwert 55 dB(A)) als auch für die Zeit außerhalb der ruhebedürftigen Tagzeit (Immissionsrichtwert 55 dB(A)) die gleichen Ergebnisse wie zur mittäglichen Ruhezeit; ebenfalls sind in diesen Zeitbereichen die Anforderungen identisch. **Es treten hier somit innerhalb der Baufenster keine Überschreitungen auf.**

An Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen werden demnach bei der maximal möglichen Auslastung auf allen 7 Tennisfeldern in der Zeit von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr im Bereich der Baufenster die Anforderungen der DIN 18005 und der 18. BImSchV eingehalten. Maßnahmen gegen Sportlärm sind somit für die Bereiche der Baufenster nicht erforderlich.

Die Ergebnisse für das Gaststättengewerbe zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 26 dB(A) und 43 dB(A), nachts zwischen 26 dB(A) und 42 dB(A). Überschreitungen bestehen in einem sehr schmalen Streifen an der nördlichen Fläche des Bebauungsplans zu der Tennisanlage; im Bereich der geplanten Baufenster bestehen keine Überschreitungen (vgl. Abb. 9). **Maßnahmen gegen Gewerbelärm sind somit für die Bereiche der Baufenster nicht erforderlich.**

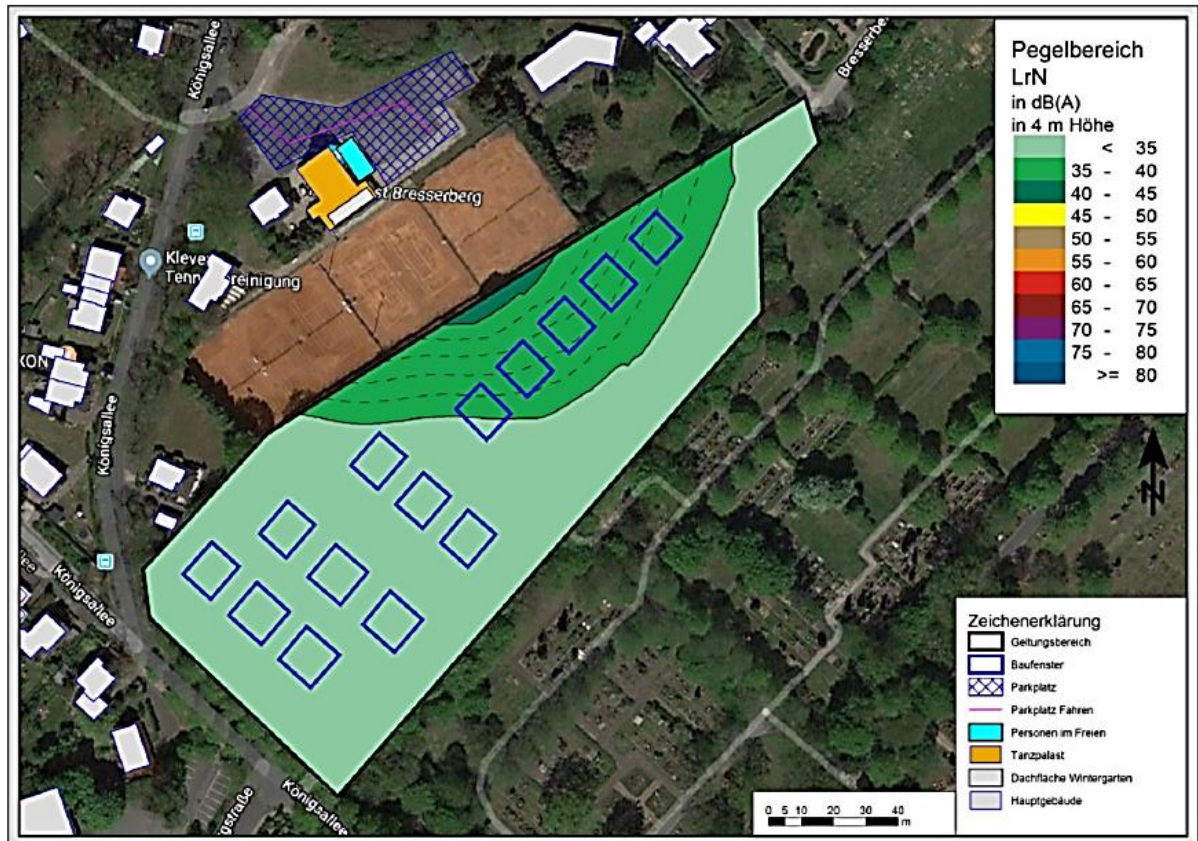


Abb. 9: Beurteilungspegel (Gewerbe) Nachtzeit (Anhang D2 TAC 2020)

Detaillierte Informationen können der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 1-329-0 für den Bereich Königsallee / Friedhof Merowingerstraße vom 13.02.2020 des Büros TAC – Technische Akustik aus Grevenbroich entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

13. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-329-0 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.