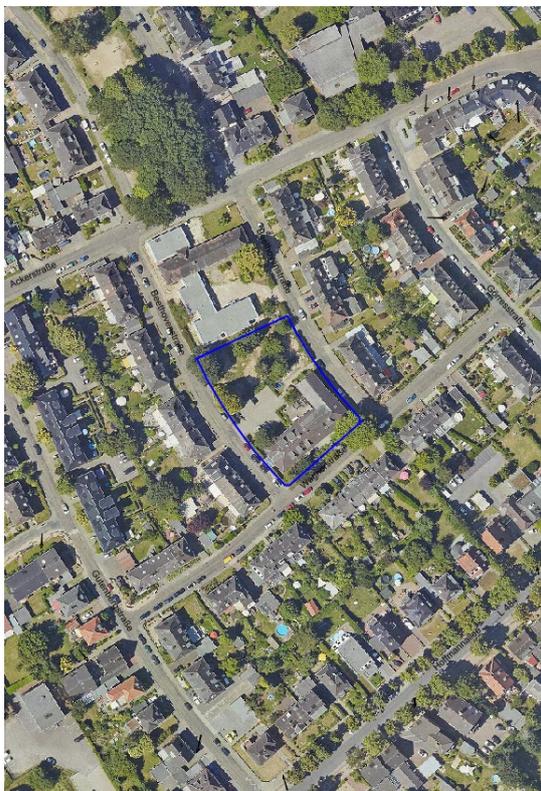


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1-314-1 für
den Bereich Wagnerstraße /
Beethovenstraße





Inhaltsverzeichnis

Stand März 2021

1.	Plangebiet.....	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Bebauungsplanverfahren	4
4.	Planerische Ausgangssituation.....	4
4.1.	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	4
4.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
4.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	6
4.4.	Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	7
a.	Stadtentwicklungskonzept	7
b.	Einzelhandelskonzept.....	8
c.	Vergnügungsstättenkonzept	10
5.	Städtebauliches Konzept.....	11
6.	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	11
6.1.	Gemeinbedarfsfläche	11
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
6.4.	Bäume.....	13
6.5.	Grünordnerische Festsetzungen	13
7.	Erschließung	14
7.1.	Verkehrliche Erschließung.....	14
7.2.	Ver- und Entsorgung.....	14
8.	Klimaschutz.....	14
9.	Artenschutz	14
10.	Sonstige Belange	17

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-314-1 für den Bereich Wagnerstraße / Beethovenstraße umfasst die Flurstücke 185, 1066, 1080 und 1081 in der Gemarkung Kleve, Flur 33. Das Plangebiet liegt zentral in der Klever Oberstadt, ca. 400 m vom EOC und etwa einen Kilometer von der Fußgängerzone entfernt. Die Umgebung ist geprägt durch eine innerstädtische Wohnbebauung. Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 2.500 m².



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-314-1, unmaßstäblich

2. Planungsanlass

An die Stadtverwaltung ist die Idee herangetragen worden, im Bereich Wagnerstraße / Beethovenstraße das Bestandsgebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten. Dort soll unter anderem ein Wohnprojekt der Lebenshilfe errichtet werden. Um dieses Projekt zu ermöglichen, war die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Dazu wurde der Bebauungsplan 1-314-0 für den Bereich Wagnerstraße / Beethovenstraße erarbeitet. Dieser hat am 30.04.2017 Rechtskraft erlangt.

Im Zuge der weiteren Planungen des Investors hat sich nun ergeben, dass die im Bebauungsplan 1-314-0 festgesetzte Höhenbegrenzung, insbesondere auf Grund der Realisierung eines Pultdachs, nicht eingehalten werden kann. Die derzeitigen Planungen sehen eine Höhe von etwa 12 m vor. Um dieses soziale und inklusive Projekt an dieser Stelle weiterhin zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan 1-314-0 hinsichtlich der Höhenfestsetzungen geändert werden. Die übrigen getroffenen Festsetzungen werden größtenteils übernommen.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher weiterhin, ein Wohngruppenprojekt für soziale Zwecke zu ermöglichen.



3. Bebauungsplanverfahren

Gemäß § 13a BauGB kann für eine Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Ferner darf das Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB nur durchgeführt werden, wenn durch den Bebauungsplan die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² (= 2,0 ha) nicht überschreitet und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan 1-314-1 hat eine Größe von etwa 2.500 m². Eine GRZ wird im Plangebiet nicht festgelegt. Daher werden die 2.500 m² als Berechnungsgrundlage herangezogen. Somit kann eine Fläche von maximal 2.500 m² versiegelt werden. Folglich wird eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten und der Bebauungsplan 1-314-1 kann gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB kann von der „förmlichen Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB) sowie der Vorschrift über die Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen werden. Nach der Vorschrift § 13a Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich wegen Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung, weil sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden, den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft darstellen.

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig und umfassend über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Gemäß § 3 (2) BauGB ist die Öffentlichkeit für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu beteiligen.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk 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) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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.

Gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.1.1 haben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraums stattfindet. Der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) dient der vorrangigen Unterbringung von Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 3.3 des RPD für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs, daher entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans 1-314-1 als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke den Vorgaben des RPD. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung.



Abbildung 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.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich des Bebauungsplans 1-314-1 als Wohnbaufläche dargestellt, allerdings bereits mit der Ergänzung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", so dass die grundsätzliche Zielsetzung beibehalten wird. Im Zuge der Neuaufstellung des FNPs wird lediglich die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche angepasst.

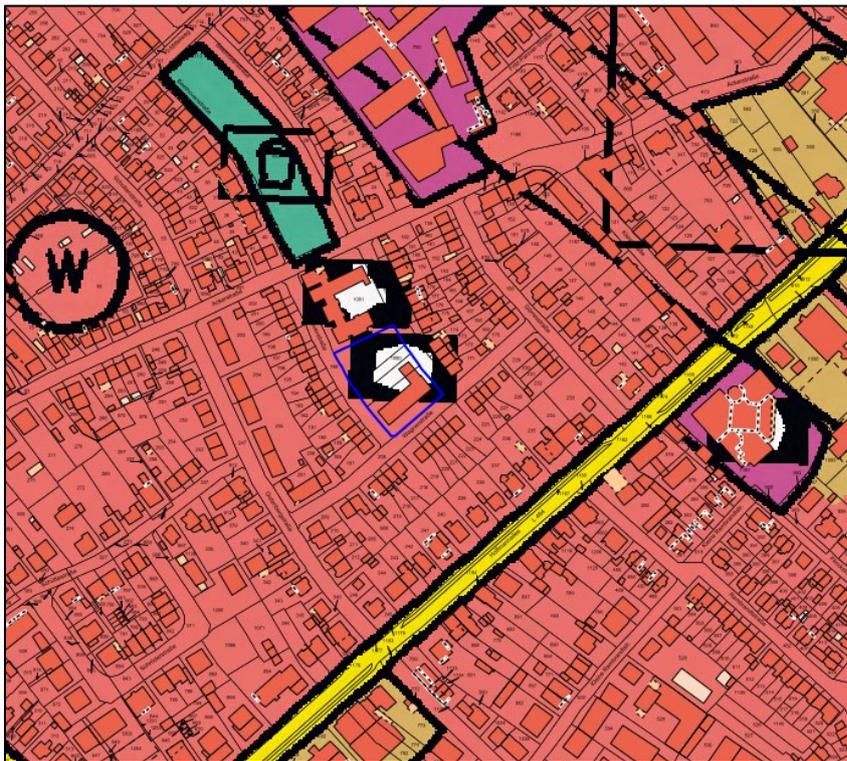


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

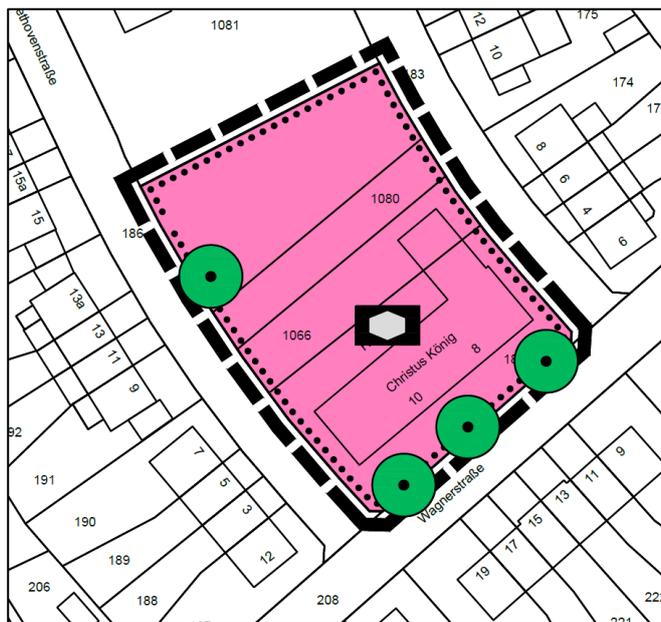
4.3. Rechtskräftige

Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan 1-314-0 für den Bereich Wagnerstraße / Beethovenstraße. Wie bereits in Kap. 2 erwähnt, wurde der Bebauungsplan 1-314-0 seinerzeit aufgestellt, da an die Stadtverwaltung die Idee herangetragen worden ist, im Bereich Wagnerstraße / Beethovenstraße das Bestandsgebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten, um dort ein Wohnprojekt der Lebenshilfe zu errichten.

Aus diesem Grund wurde in dem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Weiterhin wurden die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve enthaltenen Bäume auf dem Grundstück ebenso durch die Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin wurde die Höhe baulicher Anlagen auf eine maximale Außenwandhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 11 m festgesetzt.

Im Zuge der weiteren Planungen des Investors hat sich nun ergeben, dass die im Bebauungsplan 1-314-0 festgesetzte Höhenbegrenzung, insbesondere auf Grund der gewünschten Realisierung eines Pultdachs,



nicht eingehalten werden kann. Um an dieser Stelle jedoch weiterhin die Möglichkeit zu eröffnen, das soziale Projekt der Lebenshilfe zu realisieren, wird der Bebauungsplan 1-314-0 hinsichtlich der Höhenfestsetzungen geändert. Die übrigen getroffenen Festsetzungen werden größtenteils übernommen. Näheres zu den im Bebauungsplan 1-314-1 getroffenen Festsetzungen wird im Kapitel 6 aufgeführt.

4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

a. Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

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 Siedlungsändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

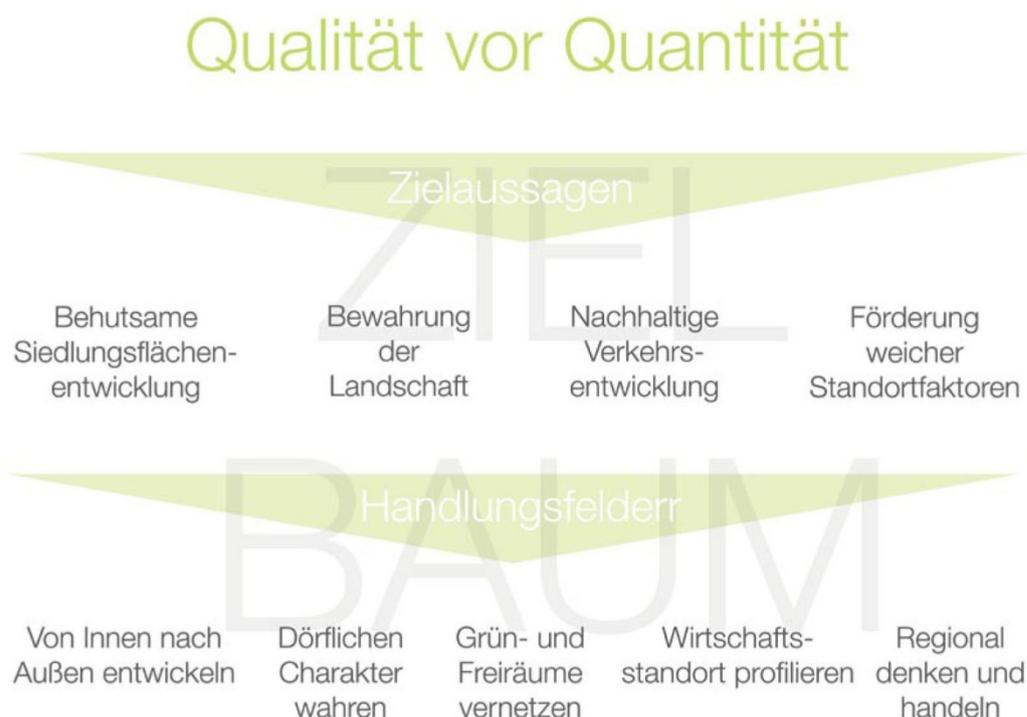


Abbildung 6 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve



Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Der Bebauungsplan 1-314-1 dient der städtebaulichen Ordnung eines innerstädtischen Quartiers. Daher entspricht der Bebauungsplan in Gänze den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts.

b. 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 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-314-1 liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung



„sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes – u.a. 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 Strohhwaren, 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 Gebrauchtwagen
Kraftwagenteile und -zubehör

Abbildung 7 Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit



c. 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 definiert, welche auf folgender Abbildung ersichtlich sind.

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-314-1 liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche.

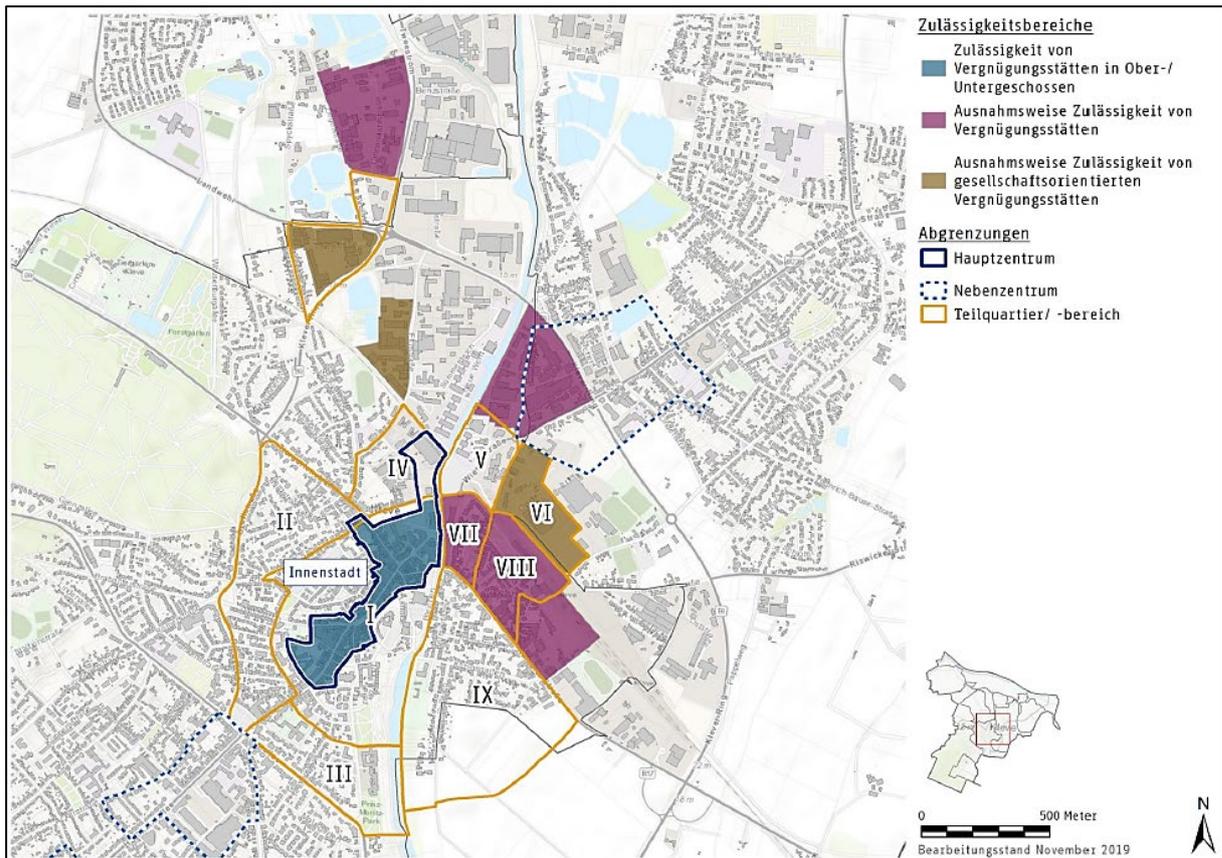


Abbildung 8: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

5. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Umfeld einer Wohnbebauung ein Wohngruppenprojekt für soziale Zwecke zu ermöglichen. In diesem Bereich soll ein inklusives Wohnprojekt entstehen, so sind neben ambulanten Wohngemeinschaften und Appartementwohngruppen auch barrierefreie Wohnungen, ein Quartierszentrum sowie frei finanzierte Wohnungen geplant. Diese Durchmischung zeigt den sozialen und inklusiven Charakter dieses Projekts. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

6. Erläuterungen zu den Festsetzungen

6.1. Gemeinbedarfsfläche

Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können demnach Gebäude und Einrichtungen entstehen, die einem sozialen Zweck, wie bspw. Wohngruppenprojekte, Seniorenwohnheime oder Kindergärten, dienen. Um hier einen möglichst großen Freiraum für die zukünftigen Entwicklungen zu gewähren, wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen. In einem



bestehenden Wohnumfeld in gut erreichbarer Nähe zum EOC sowie der Innenstadt derartigen Einrichtungen Raum zu geben, ist aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

Diese Art der baulichen Nutzung entspricht dem aktuellen Gebietscharakter.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Außenwandhöhe sowie Gebäudehöhe bestimmt. Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse oder der Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht getroffen.

Außenwand- und Gebäudehöhen:

Zur Begrenzung der Außenwandhöhen und der Gebäudehöhen wird eine maximale Außen- (AW max.) sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss (Attika) der Außenwand. Die maximale Gebäudehöhe ist als das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes definiert. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die Mitte der anbaufähigen Verkehrsfläche in der Mitte des neu zu errichtenden Gebäudes.

Es wird eine maximale Außenwandhöhe von 7 m zu den straßenzugewandten Seiten (Wagnerstraße, Beethovenstraße) festgesetzt. D.h. entlang der Wagner- sowie der Beethovenstraße dürfen die Gebäude eine Außenwandhöhe von maximal 7 m aufweisen. Somit wird gewährleistet, dass zu den umgebenden Gebäuden und somit zum Umfeld die Wirkung einer maximalen Zweigeschossigkeit realisiert und damit ein Einfügen in die vorhandene Bebauung vollzogen wird. In diesem Zusammenhang wird zudem festgesetzt, dass bei einer Überschreitung der Höhe von 7 m das oberste Geschoss um mindestens 1 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen muss. In der Landesbauordnung NRW wird kein minimaler Rücksprung von einer festgesetzten Außenwand vorgegeben. Ein weiteres Geschoss könnte demnach auch einen geringeren Rücksprung als 1 m aufweisen und damit die Wirkung einer Dreigeschossigkeit entfalten. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht wünschenswert. Durch den im Bebauungsplan vorgegebenen Rücksprung von mindestens 1 m kann gewährleistet werden, dass die Wirkung einer Zweigeschossigkeit weiterhin realisiert wird. Eine Ausnahme wird für Treppenhäuser formuliert. Diese dürfen die maximale Außenwandhöhe von 7 m ausnahmsweise überschreiten.

Zur straßenabgewandten Seite – und somit zum Innenbereich – wird eine maximale Außenwandhöhe von 12 m zugelassen. Hier wird keine negative Wirkung auf das Umfeld erwartet. Somit besteht die Möglichkeit bei der gewünschten Geschossigkeit ein Pulldach zu errichten. Die höhere Außenwand ist dann zum Innenbereich hin auszurichten.

Insgesamt wird im Plangebiet zudem eine maximale Gebäudehöhe von 12 m ausgewiesen. Durch diese Festsetzung wird ein ausreichender Spielraum zur Realisierung des inklusiven Wohnprojektes gegeben. Zudem wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe getroffen, durch welche sich das zukünftige Gebäude in die Umgebung einfügt.

6.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Unterirdische Garagen sind jedoch zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild an dieser



Stelle bewahrt. Stellplätze können oberirdisch errichtet werden. Jedoch sind Garagen unterirdisch anzulegen.

Weiterhin sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ umbauten Raums nicht zulässig. Diese Begrenzung dient ebenso der Wahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes.

6.4. Bäume

Im Plangebiet befinden sich vier Bäume, welche sich in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve befinden. Drei dieser Bäume stehen entlang der Wagnerstraße, einer der Bäume im westlichen Bereich des Plangebiets entlang der Beethovenstraße. Diese werden auch im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Thuja, einen Berg-Ahorn, einen Tulpenbaum sowie einen Silberahorn. Diese Bäume sind daher bei der Planung sowie der Bauausführung zu berücksichtigen und zu schützen.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig. Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden. Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzapflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

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

Weiterhin wird festgesetzt, dass gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) – auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 12 cm erforderlich. Zur Einsaat ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

Auch diese Festsetzung wird aufgrund des Klimaschutzes sowie eines durchgrünten Erscheinungsbildes vorgegeben.



7. Erschließung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein verkehrlich sowie versorgungstechnisch bereits vollkommen erschlossenes Gebiet.

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wagnerstraße sowie die Beethovenstraße erschlossen. Die Ausweisung einer Planstraße ist nicht erforderlich.

7.2. Ver- und Entsorgung

Detaillierte Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In Bezug auf den Klimaschutz sowie den Klimaschutzfahrplan der Stadt Kleve sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen worden: Bzgl. der Gestaltung von Vorgärten ist eine Festsetzung mit aufgenommen worden, um der Errichtung der sogenannten Steingärten entgegenzuwirken (vgl. Kap. 6.5). Weiterhin wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zu begrünen sind, auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden (vgl. Kap. 6.5). Mit diesen Festsetzungen wird die Förderung des Kleinklimas forciert.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans 1-314-0 wurde der Artenschutz bereits abgeprüft. Diese Untersuchung stammt aus dem Jahr 2017. Da sich der Geltungsbereich nicht geändert hat und weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt wird sowie die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve befindlichen Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, wird diese Untersuchung für den Bebauungsplan 1-314-1 übernommen. Im Folgenden wird die Untersuchung aufgeführt.

Aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung. Es werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch)

Der Umfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten Arten, für die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Das LANUV hat für NRW aus naturschutzfachlicher Sicht eine Auswahl sogenannter „planungsrelevanter Arten“ getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung zu bearbeiten sind.



Die ASP erfolgt in drei Stufen. Bei der Vorprüfung (Stufe I) wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens untersucht, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die betroffenen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) bezüglich der Verbotstatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlungen des MBV und des MKULNV 12/2010).

Das Plangebiet umfasst ein Gebäude mit angrenzendem Parkplatz, sowie einen Teilbereich der Außenflächen des angrenzenden Kindergartens. Neben Einzelgehölzen, von den vier Stück im Bebauungsplan 1-314-1 zum Erhalt festgesetzt werden, befinden sich als Trennung zwischen den Grundstücken und der Straße formbeschnittene Hecken im Geltungsbereich. Weiterhin sind Sträucher vorhanden. Der Bereich der Kindergartenaußenfläche ist mit mehreren Einzelgehölzen bestanden, Rasen- und Sandflächen bedecken den Boden. Die Fläche liegt in Mitten einer Wohnsiedlung.

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen wurden die planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4202, Quadrant 2, für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten und Gebäude ausgewertet.

Folgende Säugetierarten werden dort aufgeführt:

- Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)
- Fransenfledermaus (Myotis nattereri)
- Abendsegler (Nyctalus noctula)
- Kleinabendsegler (Nyctalus leisleri)
- Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)
- Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)
- Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)

Mit einem Vorkommen der Wasserfledermaus ist nicht zu rechnen, da die real vorhandenen Strukturen keine essentiellen Lebensstätten oder essentielle Nahrungshabitate für diese Art darstellen.

Ein Vorkommen der weiteren oben genannten Fledermausarten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht pauschal ausgeschlossen werden, da die Strukturen potentiell die Ansprüche an Lebensstätten der Arten erfüllen können. Es besteht die Möglichkeit, dass etwa die Zwergfledermaus das Bestandsgebäude besiedelt hat und als Fortpflanzungsstätte nutzt. Auch können die im Gebiet vorhandenen Gehölze durch weitere Arten besiedelt sein. Der jetzige Zeitpunkt im Winter (Januar) ist für eine nähere Untersuchung methodisch ungeeignet, da sich die Fledermäuse derzeit im Winterschlaf in ihren Winterquartieren befinden.

Der Bebauungsplan 1-314-1 setzt neben dem Erhalt von drei Einzelbäumen eine Gemeinbedarfsfläche fest. Weitere Festsetzungen wie das Ausweisen überbaubarer Flächen werden nicht getroffen. Es ist somit nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt und in welchen Bereichen des Plangebietes Flächen in



Anspruch genommen werden. Diese Fragestellung wird erst im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend geklärt werden.

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, sind daher im Rahmen der Genehmigungsplanung einzelfallbezogene Untersuchungen unter Beteiligung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Fledermausarten und insbesondere mit Hinblick auf Höhlenbaumkartierungen durchzuführen. Dies gilt sowohl für Abriss- und Baumaßnahmen, bauliche Maßnahmen an der äußeren Gebäudehülle sowie Fällarbeiten. Wenn erforderlich sind entsprechende, artspezifische Vermeidungs- bzw. CEF Maßnahmen umzusetzen.

Weiterhin sind für den Geltungsbereich folgende Vogelarten relevant:

- Baumfalke (Falco Subbuteo)
- Baumpieper (Anthus trivialis)
- Eisvogel (Alcedo atthis)
- Feldsperling (Passer montanus)
- Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)
- Habicht (Accipiter gentilis)
- Kuckuck (Cuculus canorus)
- Mäusebussard (Buteo buteo)
- Mehlschwalbe (Delichon urbica)
- Pirol (Oriolus oriolus)
- Rauchschwalbe (Hirundo rustica)
- Rebhuhn (Perdix perdix)
- Saatkrähe (Corvus frugilegus)
- Schleiereule (Tyto alba)
- Sperber (Accipiter nisus)
- Steinkauz (Athene noctua)
- Turmfalke (Falco tinnunculus)
- Waldkauz (Strix aluco)
- Waldohreule (Asio otus)
- Wespenbussard (Pernis apivorus)



Die Begehung zum jetzigen Zeitpunkt (Januar) im Winter ist für eine umfassende Feststellung des Artenvorkommens nicht geeignet, daher kann auch kein angemessener Ausschluss der o.g. Vogelarten vorgenommen werden, da zu diesem Zeitpunkt keine belastbaren Erkenntnisse gewonnen werden können. Möglicherweise vorkommende Arten können sich derzeit in ihren Überwinterungsquartieren befinden, zudem erfolgte die Begehung außerhalb der Brutzeiten.

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche fest. Somit ist eine nahezu vollkommene Bebauung, bis auf den Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume, möglich. Der zukünftig überbaute Bereich kann somit auch in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die Vogelarten im Rahmen der Bauleitplanung nicht abgesehen werden. Erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens sind weitergehende Untersuchungen unter Beteiligung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zum Vorkommen erforderlich und zielführend. Sollte das Vorkommen einer oder mehrerer der o.g. Vogelarten nachgewiesen werden, sind entsprechende Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Um real eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbote ausschließen zu können sind daher im Vorfeld von Abriss-, Bau- und Fällarbeiten, sowie Arbeiten, welche einen Eingriff in die äußere Gebäudehülle darstellen, im Rahmen der Genehmigungsplanung weitergehende einzelfallbezogene Untersuchungen unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, insbesondere mit Hinblick auf Horst- und Höhlenbaumkartierung, erforderlich und durchzuführen. Bei Feststellung des Vorkommens der Arten sind entsprechende Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen umzusetzen. Somit kann die Auslösung von Verboten ausgeschlossen werden. Die Untersuchungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung erforderlich, da zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar ist, wann o.g. bauliche Maßnahmen anfallen werden.

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

Weiterhin ist der Verbotstatbestand des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen (Verbot Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen). Demnach dürfen Hecken nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar beseitigt werden.

Zusammenfassend sind bei Beachtung des Zeitraumes für Rodung und Baufeldfreimachung (01.10.-28./29.02.), sowie bedingt durch die angeordneten weitergehenden Untersuchungen im Rahmen der Genehmigungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10.Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht betroffen.