

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1-208-3 für
den Bereich Triftstraße/
Lindenallee





Inhaltsverzeichnis

Stand November 2019

1. Plangebiet.....	3
2. Planungsanlass	3
3. Bebauungsplanverfahren	3
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	5
4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	5
a. Stadtentwicklungskonzept	5
b. Einzelhandelskonzept.....	6
c. Vergnügungsstättenkonzept	8
5. Städtebauliches Konzept	10
6. Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	11
6.1. Art der baulichen Nutzung	11
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4. Grünordnerische Festsetzungen	13
7. Erschließung	13
7.1. Verkehrliche Erschließung.....	13
7.2. Ver- und Entsorgung.....	14
8. Natur und Landschaft.....	14
9. Artenschutz	14
10. Klimaschutz.....	15
11. Altlasten und Altablagerungen.....	15
12. Immissionsschutz	16
13. Sonstige Belange	16



1. Plangebiet

Der Geltungsbereich befindet sich an Triftstraße/ Ecke Lindenallee im Zentrum Kleves unweit gegenüber dem Marktplatz „An der Linde“. Er umfasst die Flurstücke 5 und 7 der Flur 29, Gemarkung Kleve und weist insgesamt ca. 920 m² auf. Derzeit befindet sich im Geltungsbereich ein Gebäudekomplex, in welchem ein Hotel angesiedelt ist. Darüber hinaus sind Stellplätze auf den Flächen angesiedelt.

Für den Geltungsbereich ist derzeit der Bebauungsplan 1-208-0 Lindenallee/ Beuthstraße/ Weyerstege/ Triftstraße/ Hoffmannallee vom 19.01.1993 rechtskräftig.

2. Planungsanlass

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Erweiterung des bereits ansässigen Hotels vor. Das Vorhaben ist mit dem derzeitigen Planungsrecht nicht konform. Um das Vorhaben realisieren zu können wird der Bebauungsplan 1-208-3 aufgestellt wird.

3. Bebauungsplanverfahren

Gemäß § 13 a 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.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB kann von der „förmlichen Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) sowie der Vorschrift über die Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen werden. Nach der Vorschrift § 13 a 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.

Dies trifft für den Bebauungsplan 1-208-3 zu. Die Grundflächenzahl liegt bei 1,0 bei einer Fläche von etwa 920 m². Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, die Fläche ist bereits jetzt bebaut und bis auf zwei sehr kleine Pflanzflächen zwischen Gebäude und Straße vollständig versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird die ausgewiesene überbaubare Fläche erweitert, so dass ein Anschluss der Gebäude an die straßenbegleitende Bebauung der Triftstraße erfolgen kann. Umweltrelevante Strukturen werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Weiterhin werden die maximal zulässigen Vollgeschosse im Vergleich zum jetzigen Bestand in Teilbereichen heraufgesetzt, die bereits bestehenden 6 Vollgeschosse als höchster Punkt werden durch die Planung jedoch nicht überschritten. Aufgrund der umgebenden Bebauung sind durch die Erweiterung des Gebäudebestands ebenfalls keine erheblichen Verschlechterungen des vorhandenen Umweltzustands zu erwarten.



Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig und umfassend über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichtet. Gemäß § 3 (2) BauGB ist die Öffentlichkeit für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu beteiligen. Die Stadt Kleve hat sich in diesem Fall für die Auslegungsfrist vom 07.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 entschlossen. Insgesamt sind damit 40 Tage die Öffentlichkeit beteiligt worden. Die Verwaltung hat sich für diese Frist entschieden, da sie ausreichend Möglichkeit gibt sich über die Planungen zu informieren und der Verwaltung schriftlich eine Stellungnahme einzureichen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. §4 BauGB aufgefordert ihre Belange zu den Planungen kundzutun. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange können innerhalb eines Monats ihre Stellungnahme abgeben, mindestens jedoch 30 Tage. Die Verwaltung hat sich in diesem Verfahren entschieden, die Behörden und Träger an 46 Tagen zu beteiligen. Diese Frist liegt über der Mindestfrist, da so mehr Zeit für eine umfassende Stellungnahme gegeben wird.

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.

Im RPD ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen, die Festsetzung als Kerngebiet entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.



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.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf. In dem sich in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Die neue Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Derzeit ist für den Geltungsbereich der Bebauungsplan 1-208-0 für den Bereich Lindenallee/ Beuthstraße/ Weyerstege/ Triftstraße/ Hoffmannallee vom 19.01.1993 rechtskräftig. Er setzt für den Geltungsbereich ebenfalls ein Kerngebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt ebenfalls 1,0. Die maximalen Vollgeschosse sind im Bebauungsplan 1-208-0 auf 2 an der Lindenallee, 1 im Eckbereich Lindenallee/Triftstraße sowie 6 Vollgeschosse im Bereich der Triftstraße begrenzt. Die Geschossflächenzahl beträgt 1,6, es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Qualität vor Quantität



Abbildung 1 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.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 1-208-3 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die bereits baulich stark geprägt ist. Es wird eine verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs angestrebt, so dass die Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

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).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des durch das Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs „EOC/ Hoffmannallee“, grenzt aber unmittelbar an diesen an. Eine Begrenzung der Sortimente und somit Verfolgung der Ziele des Einzelhandelskonzepts findet auch im Fall dieses Bebauungsplans statt, da keine wesentlichen Gründe vorliegen, die eine Ausnahme rechtfertigen.



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 Gebrauchtwagen
Kraftwagenteile und -zubehör

Abbildung 2 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.

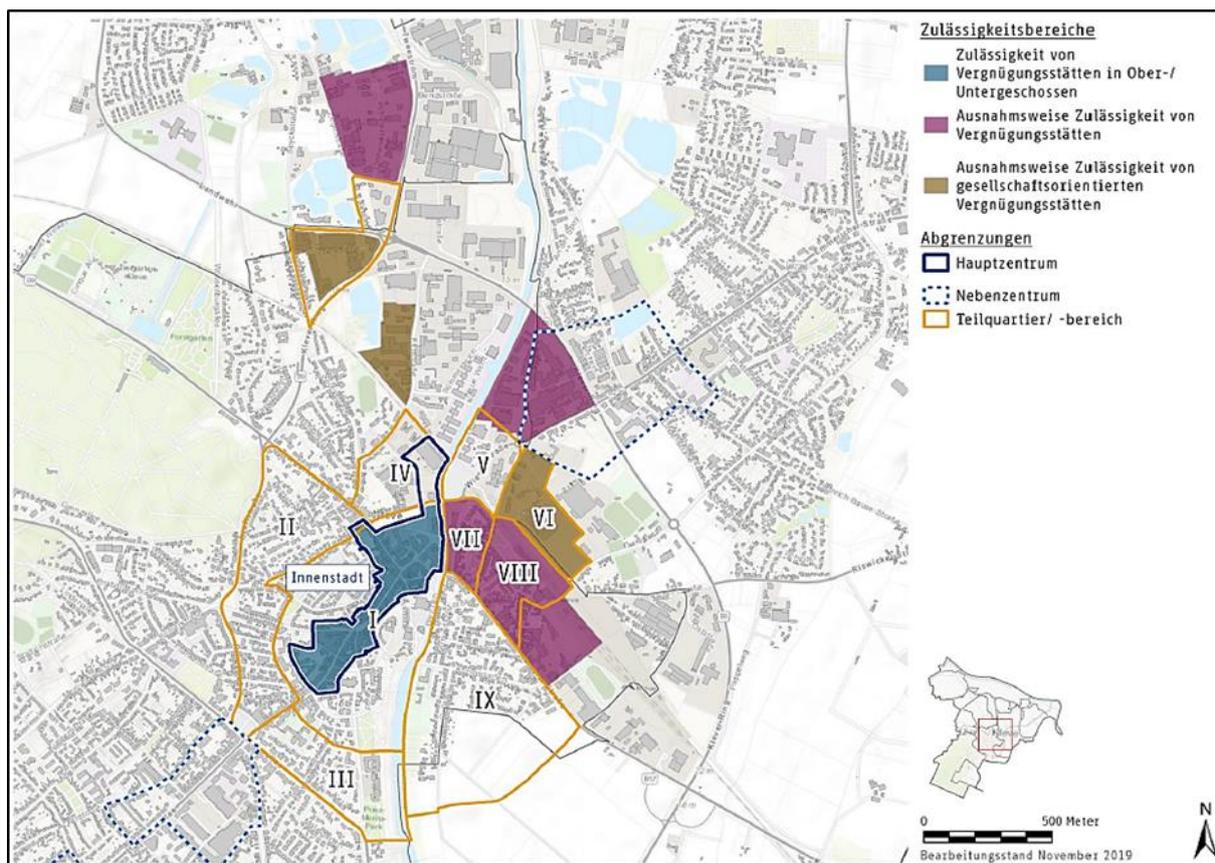


Abbildung 3 Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-208-3 liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche des Konzepts, welches entsprechend in der Planung umgesetzt wird.

5. Städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans 1-208-3 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits an dem Standort etablierten Hotels zu schaffen. Hierfür werden die maximal zulässigen Vollgeschosse in Teilen des Geltungsbereichs erweitert, die bereits durch den Bebauungsplan 1-208-0 festgesetzten maximalen 6 Vollgeschosse werden jedoch nicht überschritten. Angrenzend an diesen maximal 6-geschossigen Bereich und straßenbegleitend werden maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt, im weiteren Verlauf der Lindenallee sind die Geschosse auf maximal 3 begrenzt. Durch die Begrenzung der Vollgeschosse und die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen fügen sich zukünftige Bauvorhaben in die bauliche Umgebung ein, der sehr zentral gelegene Standort kann jedoch bedingt durch die großzügigeren Ausweisungen der Lage entsprechend adäquater genutzt werden. Ebenso wird das Baufenster straßenbegleitend erweitert, so dass ein Anschluss an die ausgewiesene überbaubare Fläche auf den angrenzenden Flurstücken entlang der Triftstraße entsteht.



6. Erläuterungen zu den Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auch wie in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 1-208-0 weiterhin ein Kerngebiet festgesetzt. Diese Gebietsausweisung wird auch zukünftig für den Standort als sinnvoll erachtet. Zulässig sind in Kerngebieten beispielsweise Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auch die weiteren, nach § 7 der Baunutzungsverordnung zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bis auf die folgenden Einschränkungen, sind an diesem zentralen Standort denkbar und die Lage diesbezüglich angebracht.

Ausgenommen und nicht zulässig im Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/ oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen. Diese Nutzungen sind in diesem Bereich des Stadtgebietes, unweit der beginnenden Fußgängerzone, städtebaulich nicht gewünscht. Fehlentwicklungen in diesem Bereich sollen vermieden werden. Gerade im Bereich urbaner, intensiv genutzter Quartiere sollen negative städtebauliche Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte durch diesen Ausschluss vermieden und ein funktionierendes und vitales Stadtquartier langfristig sichergestellt werden. Im Stadtgebiet der Stadt Kleve finden sich jedoch Standorte, die für die genannten Nutzungen aus städtebaulichen Gründen geeignet sind und an denen diese entsprechend zulässig sind.

Ebenfalls ausgenommen sind Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 7 Abs. 3 BauNVO „Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen“ nicht zulässig sind. Diese Anlagen werden wegen der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen und sonstigen potenziell von ihnen ausgehenden Emissionen und Störungen ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste (Abbildung 2) zu entnehmen. Diese Einschränkung dient der Verfolgung des Einzelhandelskonzepts, welches in der Planung konsequent angewendet und umgesetzt wird (siehe 4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte- b. Einzelhandelskonzept).

Weiterhin sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen zulässig, wenn sie oberhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden. Hierdurch wird hinsichtlich späterer potentieller Entwicklungen eine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich ermöglicht.

Eine Ausweisung des Geltungsbereichs als Mischgebietes ist vor dem Hintergrund der derzeitigen und zukünftig angedachten Nutzung durch das Hotel nicht zielführend, da die erforderliche Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereichs nicht herbeigeführt würde.



6.2. Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Innerhalb der jeweiligen Baufelder wird die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich zu den Vollgeschossen wird die zukünftige Bebauung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Innerhalb des Baufelds an der Lindenallee sind in Hinblick auf die nebenstehende Bebauung maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Im weiteren Verlauf innerhalb des Baufelds an der Ecke Lindenallee/ Triftstraße sowie innerhalb des Baufelds im süd-westlichen Bereich des Planungsgebiets sind maximal 5 Vollgeschosse möglich, diese grenzen jeweils einseitig an das mittlere Baufeld an der Triftstraße an, in welchem 6 Vollgeschosse zulässig sind. Die Höhe und Anzahl der möglichen Vollgeschosse in diesem Baufeld entspricht dem Bestandsgebäude. In der näheren Umgebung sind bereits Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen vorhanden. Durch die Ausweisungen können im Vergleich zum jetzigen Planungsrecht in Teilbereichen höhere Gebäudekörper entstehen, wobei die derzeit höchste Bebauung nicht überschritten wird. Somit fügen sich zukünftige Vorhaben in die Umgebung ein, die festgesetzten Höhen werden der innerstädtischen Lage gerecht, es entsteht jedoch keine großflächige Bebauung mit enormer Höhenausprägung.

GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0, wie auch schon im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 1-208-0, festgesetzt. Diese GRZ entspricht den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete, darüber hinaus ist der Geltungsbereich jetzt schon nahezu vollständig versiegelt. Negative Auswirkungen im Vergleich zur jetzigen Situation für Grund und Boden sowie die Umwelt entstehen dadurch nicht.

Die festgesetzte GRZ kann durch die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern etwas abgemildert werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die vorgesehene Dichte wird der Flächenverbrauch insofern minimiert, als dass Vorhaben in entsprechenden Größenordnungen nicht an anderer Stelle auf Freiflächen umgesetzt werden müssen, die festgesetzte Geschossflächenzahl von 3,0 entspricht ebenfalls den Vorgaben der BauNVO als Höchstgrenze für Kerngebiete und ist hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Stadtgebiets angemessen.

Im Einklang mit den Zielen der Stadt Kleve ist es durch die dichte Struktur möglich, den Umfang der Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und dem Grundsatz der Innentwicklung vor Außenentwicklung nachzukommen.



6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt, welche nur geringfügig überschritten werden dürfen. Die dadurch entstehenden „Baufenster“ lassen eine geplante Flexibilität der baulichen Nutzung zu, da sie nicht voll überbaut werden müssen und die Möglichkeit besteht mit der Bebauung hinter den Baugrenzen zurückzubleiben.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind straßenbegleitend innerhalb des Geltungsbereichs angesiedelt und greifen im Wesentlichen den Bestand auf, im süd-westlichen Bereich geht die Fläche über den Bestand hinaus und knüpft an die im Bebauungsplan 1-208-0 ausgewiesene überbaubare Fläche an. Aufgrund dessen wird zudem eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand an der südlichen, sich am Rande des Geltungsbereichs befindenden Grundstücksgrenze errichtet werden.

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

Diese Festsetzung erfolgt aufgrund des Klimaschutzes sowie zur Erlangung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Sollten im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen werden, ist unabhängig von der Größe der Grundstücke je Grundstück nur eine kombinierte Zu- und Ausfahrt zulässig. Die Straßenraumgestaltung z.B. bei Straßenbäumen wird darauf abgestimmt. Zudem stören zu viele Zu- und Abfahrten den Verkehrsablauf insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer. Die Größe und genaue Lage sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung abzustimmen unabhängig davon, ob eine Bordsteinabsenkung oder andere bauliche Maßnahmen notwendig werden.



Der Geltungsbereich liegt im Eckbereich der Straßen Lindenallee und Triftstraße und ist durch diese Straßen verkehrlich erschlossen, die Zufahrt erfolgt derzeit über die Lindenallee. Eine Änderung dieser Situation ist nicht geplant.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits an das örtliche Kanalnetz angebunden.

8. Natur und Landschaft

Der zentral gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen somit keine zusätzlichen Auswirkungen.

Die Straßenbäume der Lindenallee liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind aufgrund der unmittelbaren Nähe als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um Alleebäume, die nach § 41 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen gesetzlich geschützt sind.

9. Artenschutz

Die Artenschutzprüfung, erstellt durch das Planungsbüro Sterna im März 2020, hat zum Ergebnis, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1-208-3 per se keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. Ebenso ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

Lediglich in Bezug auf gebäudebewohnende Fledermausarten ist ein Eintreten des Verbotstatbestandes erst dann möglich, wenn in die äußere Gebäudehülle, zum Beispiel an Verkleidungen, Verschalungen (Fensterbänken) sowie Attiken, also potentiellen Spaltenquartieren für Fledermäuse, eingegriffen wird. **Vor einem Gebäudeabriss sowie vor Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen an Fassade oder Dach ist das Gebäude daher vorab auf das Vorkommen von einer oder mehrerer gebäudebewohnender Fledermausarten durch eine sachkundige Person untersuchen zu lassen. Wenn Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten festgestellt werden sind die in den Artprotokollen aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.** Einzelheiten können dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan 1-208-3 entnommen werden.

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



10. 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.

Durch die Festsetzung einer höheren Zahl maximaler Vollgeschosse wird mehr bauliche Nutzfläche im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht geschaffen. Da der Geltungsbereich zum jetzigen Zeitpunkt schon nahezu vollständig versiegelt ist, entsteht kein ökologischer Nachteil.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Diese sind extensiv zu begrünen, es ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mindestens 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.

Zu den ökologischen Vorteilen der Dachbegrünung zählt die Fähigkeit, Niederschlagswasser zurückzuhalten, d.h. das Wasser je nach System bis zu 50 % aufzunehmen und zu speichern. Dadurch verzögert sich das Abfließen der Niederschläge und vermindert sich infolge von Verdunstung. Auch für das Siedlungs- und Stadtklima ergibt sich eine Verbesserung aufgrund der Verringerung der Temperaturamplituden und des Luftfeuchtigkeitsausgleichs. Durch die Vegetation und das Substrat werden gasförmige Schadstoffe, Ruß- und Staubpartikel ausgekämmt, absorbiert und unschädlich gebunden und somit die Luftqualität verbessert. Die Substratschicht filtert und neutralisiert zugleich einen Teil der im Regen enthaltenen Gift- und Schmutzstoffe.

Nicht zuletzt schaffen Dachbegrünungen Ersatzflächen für Bodenverlust. Durch die doppelte Nutzung der vom Bauen beanspruchten Fläche - Gebäude plus „Grünfläche“ - kann der Verlust an Vegetationsfläche wenigstens teilweise wettgemacht werden. Begrünte Dächer lockern außerdem eintönige Siedlungsbilder auf, vergrößern den optisch wahrnehmbaren Freiraum und tragen zur harmonischen Eingliederung von Bauten in die Landschaft bei. Darüber hinaus stellen sie Lebensräume für viele, oftmals selten gewordene Tier- und Pflanzenarten dar (z.B. Magerwiespflanzen und Schmetterlinge). Die Vegetation erneuert sich von selbst und benötigt keine Bewässerung, Düngemittel oder Schnitte. Gleichzeitig erhält das Dach mit der Begrünung einen wirksamen Schutz gegen UV-bedingte Materialalterung und Temperaturspannungen. Einschließlich der ökologischen Vorteile wie Verringerung von Flächenversiegelung, Retention von Regenwasser und Verbesserung des Kleinklimas ist die Dachbegrünung für Flachdächer und leicht geneigte Dächer der Schutzaufbau mit der größtmöglichen Nachhaltigkeit.

11. Altlasten und Altablagerungen

Hinweise auf Altlasten und/ oder Altablagerungen liegen derzeit nicht vor.



12. Immissionsschutz

An dieser Stelle handelt es sich um eine Nachbarschaftssituation, die bereits besteht und nicht erst durch die Planung hervorgerufen wird.

Planungsrechtlich ist die Umgebung des Geltungsbereichs ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt, so dass es hier aufgrund dessen zu keinen Konflikten bezüglich der geltenden Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kommen wird. Weiterhin erfährt die Gebietsausweisung im Vergleich zur jetzigen Situation keine Änderung, so dass auch diesbezüglich nicht mit Verschlechterungen zu rechnen ist. Aufgrund dessen sind auch keine Konflikte hinsichtlich der Straßenverkehrsimmissionen in das Plangebiet zu erwarten.

13. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 1-208-3 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.