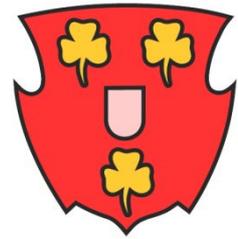


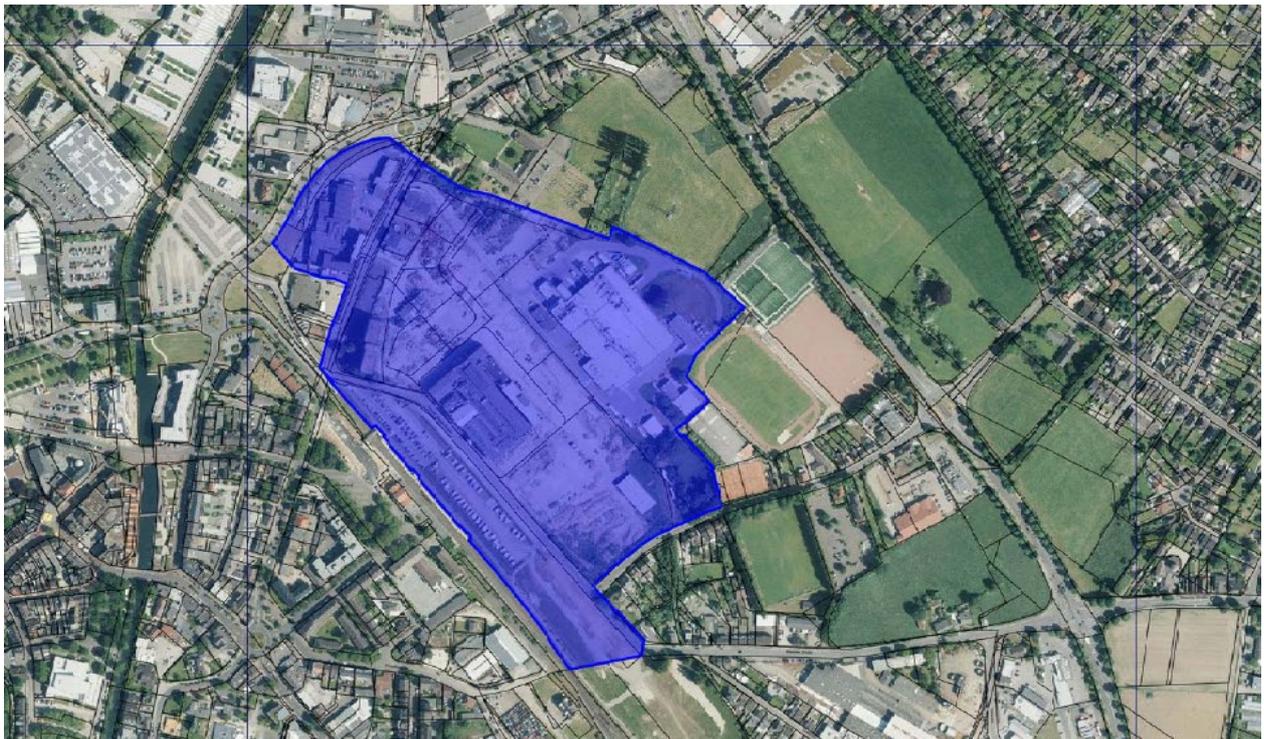
Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 2-305-0  
für den Bereich van-den-Bergh-Straße / Wiesenstraße**

*Begründung zum Satzungsbeschluss*



# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 für den Bereich Van-den-Bergh-Straße /  
Wiesenstraße (Stand August 2021).

## GLIEDERUNG

<b>1. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungsanlass .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) .....	3
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve .....	4
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	5
3.4 Stadtentwicklungskonzept.....	6
3.5 Einzelhandelskonzept .....	8
3.6 Vergnügungsstättenkonzept .....	10
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Erläuterungen zu den Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	20
5.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	21
<b>6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>25</b>
6.1 Erschließung.....	25
6.2 Bahn .....	26
6.3 Ver- und Entsorgung .....	26
<b>7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>8. Altlasten und Altablagerungen.....</b>	<b>28</b>
8.1 Hochwasserschutz.....	31
<b>9. Denkmalschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>10. Sonstige Belange .....</b>	<b>33</b>

## 1. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kellen, bildet den Übergang zwischen Kellen und der Innenstadt und umfasst einen Teilbereich der Fläche der ehemaligen Margarine Union, das ehemalige Bensdorp-Gelände und angrenzende Flächen bis zu den Bahnschienen. Diese ehemals gewerblich genutzte Fläche hat eine Größe von insgesamt ca. 18 ha. Die Fläche der ehemaligen Margarine-Union liegt zu großen Teilen brach, die gewerblichen Bauten sind weitestgehend abgerissen worden. Ein Teilbereich der Fläche wird aktuell durch einen industriellen Betrieb genutzt, eine Verlagerung des Betriebs ist nicht geplant. In dem ehemaligen Bensdorp-Gelände sind verschiedene gewerbliche Nutzungen untergebracht, die jedoch lediglich eine Zwischennutzung darstellen. Mittelfristig ist von Seiten des Eigentümers eine Neuordnung des Geländes geplant. Die Flächen entlang der Bahnlinie werden zu Teilen als Veranstaltungsort genutzt, zudem sind ein Wohnmobilstellplatz und ein Park&Ride-Parkplatz dort untergebracht. Diese Nutzungen sind jedoch nur temporär vorgesehen und sollen langfristig durch anderweitige Nutzungen ersetzt werden.

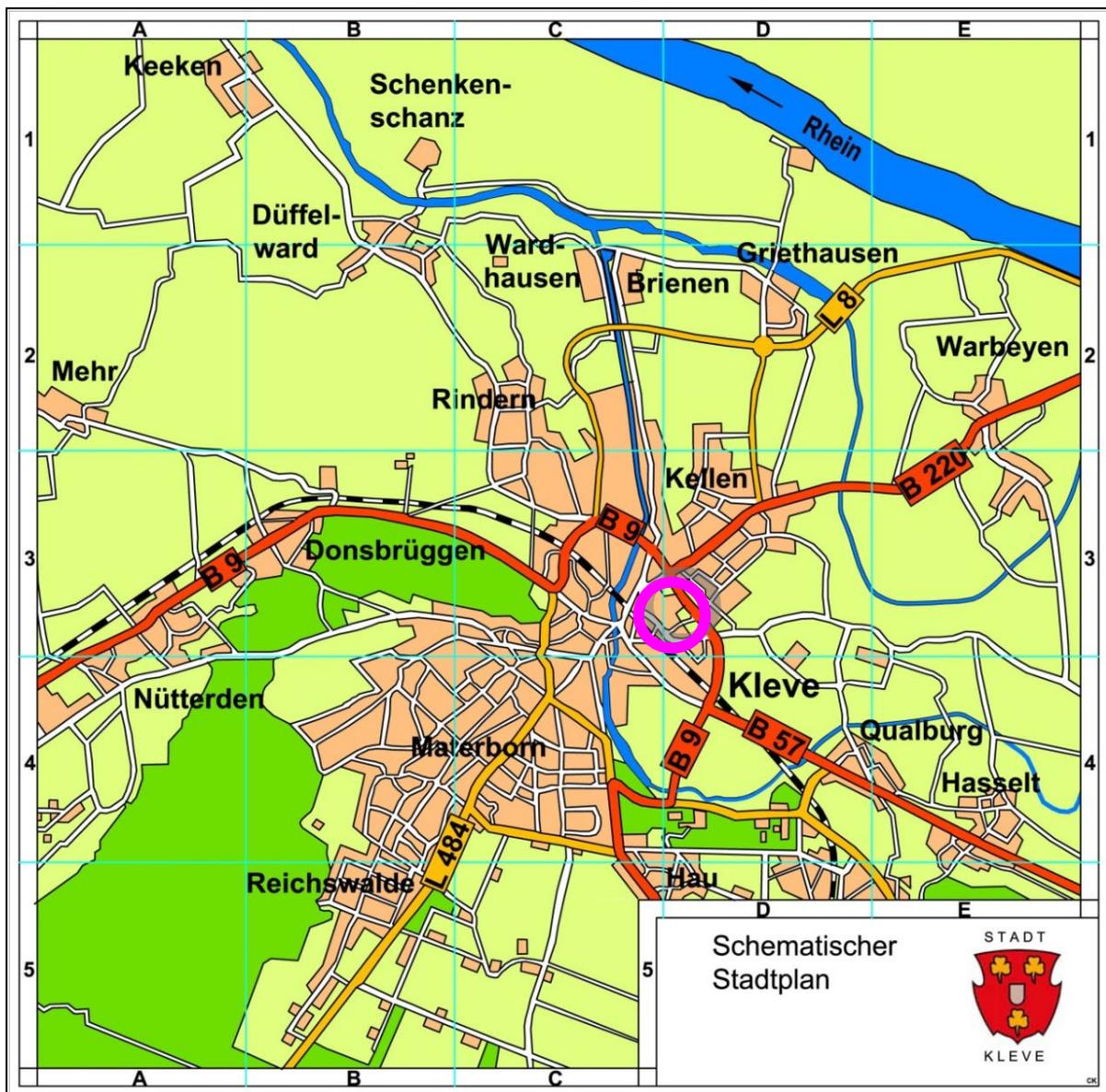
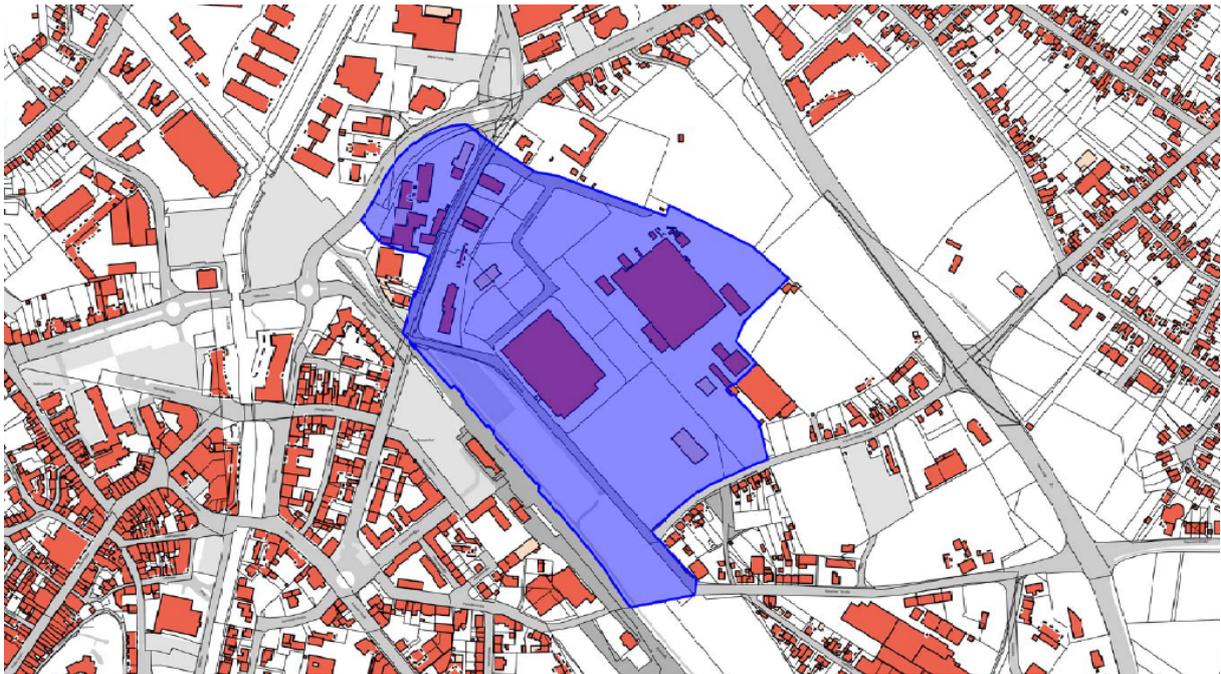


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Für die Fläche gilt es, ein Konzept für eine Nachfolgenutzung zu entwickeln. Eine rein gewerbliche Nutzung für die gesamte Fläche ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert, da die Stadt Kleve noch an anderer Stelle über Gewerbeflächenpotenziale verfügt, die aufgrund der Lage besser für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Die Nähe zur Innenstadt und zur Hochschule ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die in einem Konzept zusammengeführt werden müssen. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass der vorhandene Industriebetrieb im Plangebiet langfristig an seinem Standort gesichert wird.



## 2. Planungsanlass

An die Stadtverwaltung ist der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Van-den-Bergh-Straße im Ortsteil Kellen herangetragen worden, auf Grund dessen das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-294-0 eingeleitet wurde. Die Stadtverwaltung sieht jedoch nicht nur Handlungsbedarf für das Areal der ehemaligen Margarine-Union sondern auch für das angrenzende ehemalige Bendsdorp-Gelände, dessen Neustrukturierung auch im Sinne des Eigentümers ist. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 2-294-0 für den Bereich Van-den-Bergh-Straße hat sich herausgestellt, dass eine Trennung der Planungen für beide Areale (ehemalige Margarine Union und Bendsdorp-Gelände) nicht sinnvoll ist und eine gemeinsame Entwicklung mehr Potenzial bietet, da die Bereiche einen funktionalen Zusammenhang bilden und vorhandene Strukturen (baulich und infrastrukturell) aufgebrochen und neu entwickelt werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 umfasst zum einen die momentan überwiegend brachliegende Fläche der ehemaligen Margarine Union und zum anderen Teile des ehemaligen Bendsdorp-Geländes, welches zurzeit durch verschiedene Gewerbe-

treibende und Einzelhändler genutzt wird. Diese Nutzungen stellen nach Aussage des Eigentümers jedoch lediglich eine Zwischenlösung in den Bestandsgebäuden dar. Mittelfristig ist eine Umstrukturierung des Bereichs geplant.

Weiterhin beinhaltet das Plangebiet Flächen entlang der Bahnlinie. Diese Flächen werden zu Teilen als Veranstaltungsort genutzt, zu Teilen sind sie als Parkplatz (Wohnmobilstellplatz und Park&Ride-Parkplatz) ausgebaut. Diese Nutzungen sind jedoch nur temporär vorgesehen und sollen langfristig durch anderweitige Nutzungen ersetzt werden.

Zu beachten ist bei der Neuplanung, dass sich im Plangebiet ein Baudenkmal sowie ein vorläufig unter Schutz gestelltes Denkmal befinden. Beide Bauwerke sind im Rahmen der Neustrukturierung zu erhalten.

Für die Stadtentwicklung ist der gesamte Bereich von herausragender Bedeutung, da er aufgrund seiner Größe und seiner zentralen Lage in direkter Nähe zur Hochschule und zur Innenstadt große Potenziale bietet. Es hat insgesamt eine Größe von ca. 16 Hektar und liegt in direkter Nähe zur Innenstadt und zur Hochschule. Die Fußgängerzone ist lediglich ca. 400 m Luftlinie entfernt, der Hochschulcampus und der Bahnhof sind direkt angrenzend.

Durch den Strukturwandel sind die ehemals gewerblich genutzten Flächen zu großen Teilen brachgefallen bzw. durch vorübergehende Nachnutzer belegt worden. Durch die Neuordnung der Bereiche mit seinerzeit produzierendem Gewerbe besteht die Möglichkeit einen neuen Stadteingang zu schaffen und den Ortsteil Kellen stärker an die Kernstadt anzubinden. Neue bauliche Strukturen mit kleinteiligeren Baufenstern ermöglichen eine bessere und effizientere Ausnutzung der innenstadtnahen Flächen und eine Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Gewerbetreibenden. Durch die Ausweisung verschiedener Bereiche wie Gewerbe- und Mischgebiete kann eine verträgliche Mischung von Nutzungen entstehen, die den heutigen Anforderungen an ein urbanes Quartier gerecht wird.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Neuordnung des gesamten Bereichs durch Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten mit kleinteiliger Baustruktur und geänderter Straßenführung
- Schaffung einer attraktiven Eingangssituation in die Innenstadt
- Verbesserung der Anbindung Kellens zur Kernstadt
- Absicherung des bestehenden Industriebetriebs durch Ausweisung eines Industriegebiets
- Erhaltung der denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten Gebäude
- Neustrukturierung der bestehenden Erschließungsstruktur

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)**

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung festgeschrieben. Dieser wurde in 2018 neu verabschiedet. 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.

Im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist gemäß des RPDs das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.

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



**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich**

Die Vorgaben des Regionalplans entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Plangebiet ist in Teilbereichen (Nutzungsgebiete 1-10) dem ASB zugeordnet. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht den Vorgaben des Regionalplans an einen Allgemeinen Siedlungsbereich, da hier Wohnen und nicht störendes Gewerbe sowie ergänzende Dienstleistungen zulässig sind.

Die Nutzungsgebiete 11-14 liegen in dem Bereich des GIB. Auch diese Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Regionalplans gewerbliche und industrielle Nutzungen sind im GIB gewünscht. Gemeinbedarfseinrichtungen sind dort ebenfalls zulässig.

### **3.2 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 aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche ist als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt worden. Dort befindet sich ein Umspannwerk mit Hochspannungsleitungen, welches noch in Betrieb ist und auch keine Umsiedlungspläne existieren.

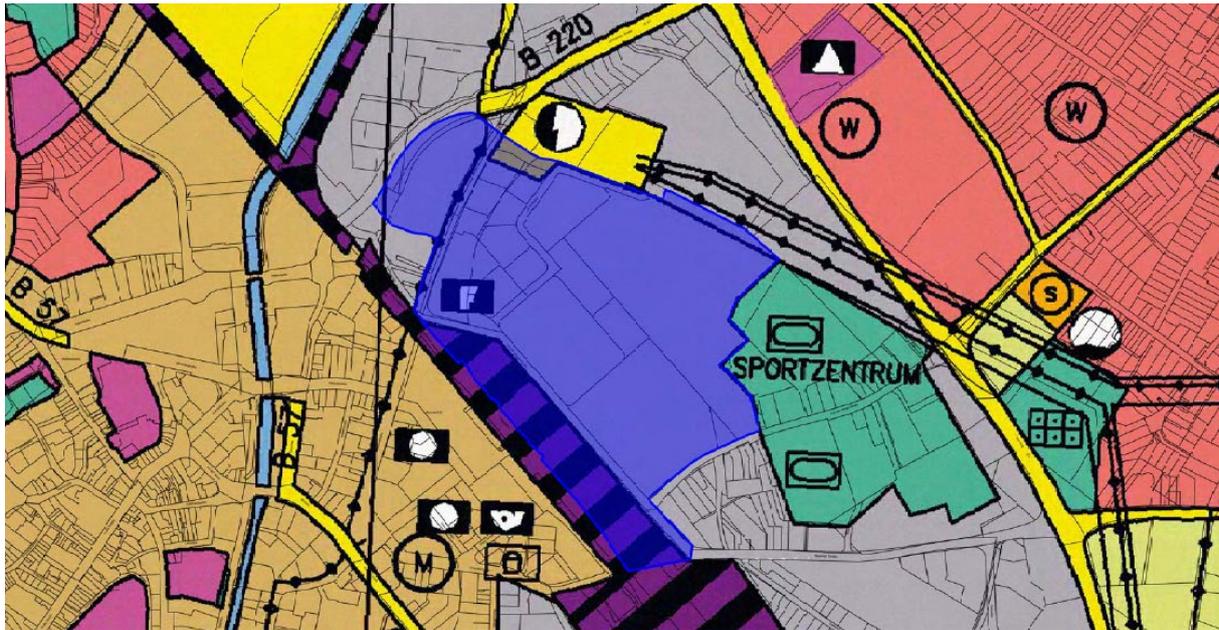
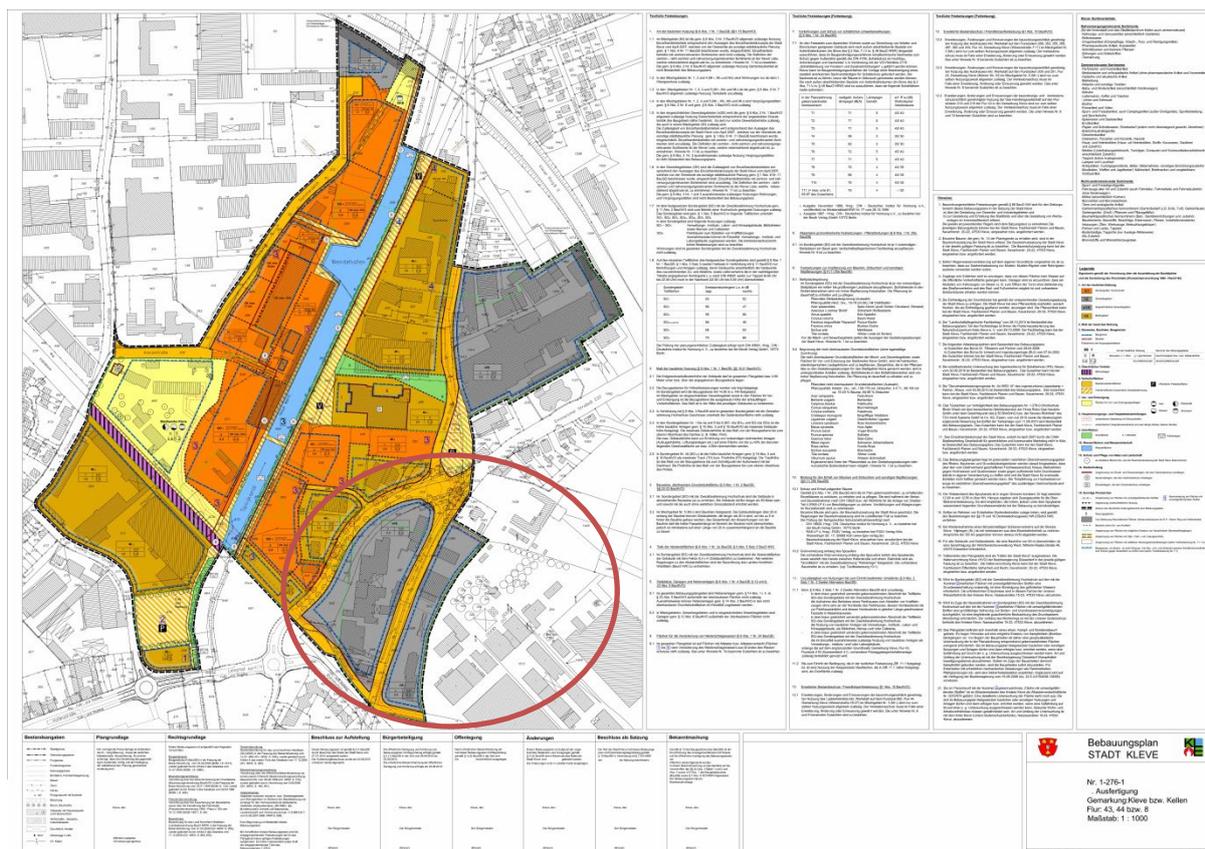


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf. Dabei wird die Darstellung des Geltungsbereichs überarbeitet. Ziel ist eine Ausweisung von gewerblichen Flächen und Mischbauflächen, so wie es der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan vorsieht.

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Ein Teilbereich des betrachteten Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-276-1 für den Bereich Hochschule. Für das Bendsorp-Gelände und den Bereich im Westen angrenzend an die Van-den-Bergh-Straße weist dieser Bebauungsplan ein Gewerbegebiet aus.



**Abbildung 5: Bebauungsplan 1-276-1, unmaßstäblich,**

Für die übrigen Bereiche des Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden der Bebauungsplan 2-056-1 für den Bereich Klever Ring (B 9) von Emmericher Straße bis Riswicker Straße / Van-den-Bergh-Straße. Dieser Bebauungsplan weist für den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Margarine Union Geländes ein Gewerbegebiet aus. Weiter östlich wird der existierende Sportplatz planungsrechtlich abgesichert.

Im Süden befindet sich aktuell ein Bebauungsplan in der Aufstellung, der den Bereich des Bahnhofsumfelds neu ordnet. Der Geltungsbereich erstreckt sich bis an den Park & Ride-Parkplatz entlang der Van-den-Bergh-Straße. Dieser Plan ist jedoch noch im Verfahren und daher nicht rechtskräftig, die angedachten Entwicklungen im Bahnhofsumfeld sollten jedoch bei der Neuplanung der Flächen der ehemaligen Margarine Union berücksichtigt werden, um etwaigen Konflikten vorzubeugen. Da jedoch auch im Bahnhofsumfeld überwiegend die Ausweisung eines Mischgebiets geplant ist, ergänzen die Planungen auf dem Gelände der ehemaligen Margarine Union die Planungen zum Bahnhofsumfeld.

### 3.4 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 Siedlungsrändern 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.

Die in dem Bebauungsplan 2-305-0 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene zu Teilen brachliegende bzw. untergenutzte Fläche, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Diese Planungen entsprechen demnach dem Stadtentwicklungskonzept und unterstützen die geforderte Innenentwicklung in besonderem Maße.

### 3.5 Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 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).

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>
Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Apotheken
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>
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
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
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

**Abbildung 7 Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kelle berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Kellen und des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei und die Notwendigkeit bestehe, Ausschlusskriterien zu definieren insbesondere für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.

Der Standort ist zwar innerhalb des Stadtgefüges integriert, seine Lage zwischen zwei bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen und in direkter Nähe zur Innenstadt gewährleistet jedoch eine ausreichende Nahversorgung zukünftiger Bewohner.

Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung eines Gewerbe- und Mischgebiets im innerstädtischen Bereich ist, entspricht eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter und würde ggf. andere Nutzungen verdrängen.

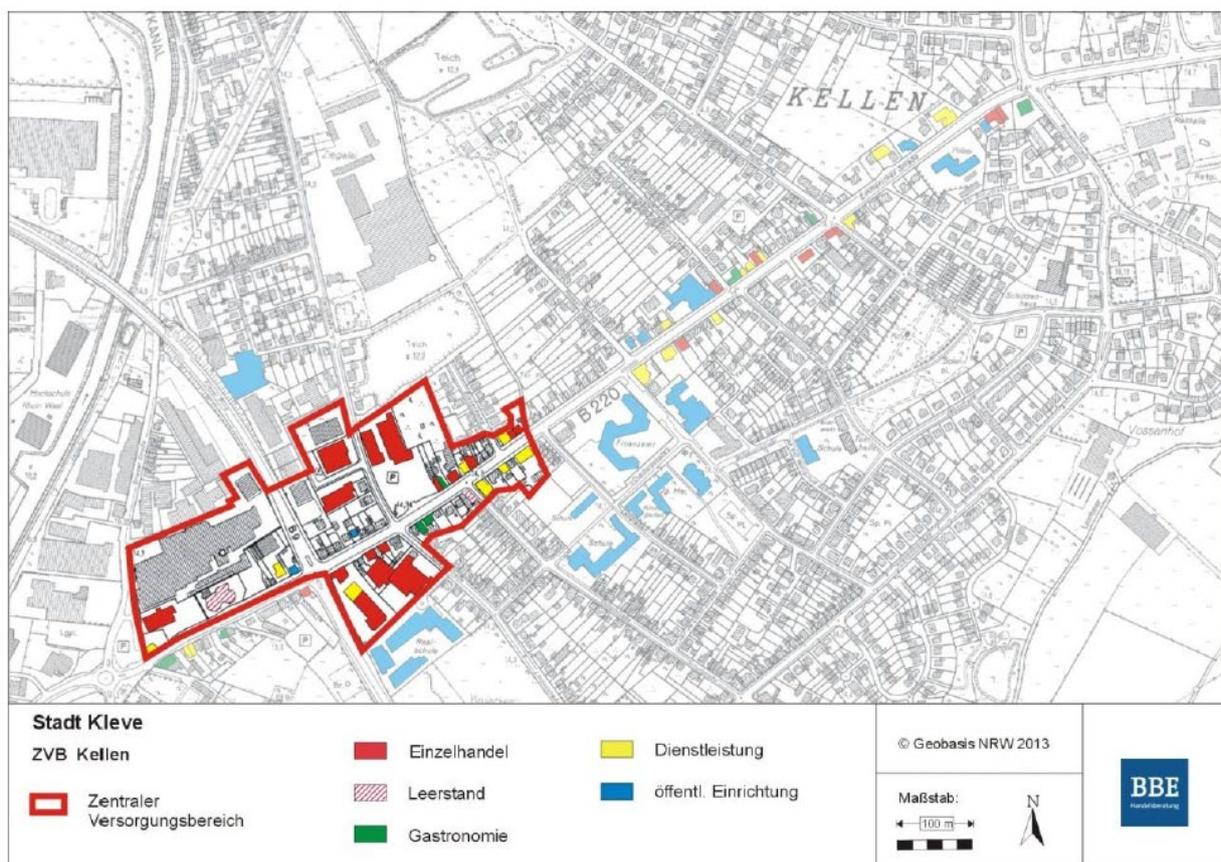


Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Kellen, Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Kelle

### 3.6 Vergnügungstättenkonzept

Das Vergnügungstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kelle am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in 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. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

Für das gesamte Plangebiet werden analog zu den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts Vergnügungsstätten, die sowohl in Gewerbe- als auch in Mischgebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen, um den Charakter der Gebiete zu sichern.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist es, die momentan untergenutzte bzw. brachliegende und von Bebauung befreite Fläche in direkter Nähe zur Innenstadt einer neuen Nutzung zuzuführen. Anlass bietet dabei auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Hier ist es notwendig eine zukunftsgerichtete Aussage zu dem Areal zu tätigen, es also nicht mehr in Gänze als gewerbliche Fläche auszuweisen sondern – falls städtebaulich sinnvoll – stärker zu differenzieren. Dazu wurde in Kooperation mit der Stadtverwaltung eine Rahmenplanung erstellt, die Ideen für eine zukünftige Entwicklung flächenhaft darstellt und die in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließt.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2-294-0 hat sich gezeigt, dass der bestehende Industriebetrieb Unilever das Areal der ehemaligen Margarine Union insbesondere in Bezug auf Lärmemissionen in einer Wiedernutzung stark einschränkt. Der 24-Stunden-Betrieb des Unternehmens sorgt insbesondere in den Nachtstunden zu einer Lärmbelastung in den angrenzenden Gebieten. So würden bei einer Mischgebietsausweisung sehr starke Schallschutzmaßnahmen notwendig, die auch baulich z.B. in Form einer geschlossenen Bebauung umgesetzt werden müssten. Da der Betrieb Unilever jedoch nach Mög-

lichkeit nicht bzw. nur sehr gering eingeschränkt werden und weiteres Entwicklungspotenzial erhalten soll, ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-305-0 hierauf besonderes Augenmerk zu legen.

Das gesamte Plangebiet soll als ein zusammenhängender Bereich entwickelt werden, der einen harmonischen Übergang zwischen Kellen und Kleve schafft. Der weitreichende Abriss des Gebäudebestands und die überschaubare Eigentümerstruktur ermöglichen eine vollkommene Neuordnung des Areals, so dass es sich gut in die Umgebung und die aktuellen Rahmenbedingungen einpassen kann. Auch die Nähe zur Hochschule birgt eine Vielzahl von Nutzungspotenzialen. Aufgrund der Größe des Plangebietes zieht sich das Bebauungsverfahren jedoch bereits über einige Jahre hin, so dass Teilbereiche des Areals sich bereits im Bau befinden, während andere Bereiche noch in der Planungsphase stecken. Dennoch sind die Entwicklungen weiterhin stark aufeinander abgestimmt, so dass sich ein harmonisches Quartier entwickeln kann.

Für die Neuplanung des Gebiets wurden folgende Aspekte als Rahmenbedingungen, die nicht verändert werden können, angenommen, an denen sich die weiteren Planungen und Umstrukturierungsmaßnahmen zu orientieren haben:

- Industriebetrieb im Norden mit störenden Lärmemissionen
- unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf dem ehemaligen Bensdorp-Gelände
- Baudenkmal auf dem Gelände der ehemaligen Margarine-Union
- vorhandene Gasleitungen und andere Versorgungsleitungen

Aufgrund des vorhandenen Industriebetriebs wurde eine Zonierung des Plangebietes vorgenommen, um sicherzustellen, dass die Mischgebiete durch das Industriegebiet nicht beeinträchtigt werden. Daher wird im Norden ein Industriegebiet zur Sicherung des bestehenden Unternehmens ausgewiesen, angrenzend werden Gewerbegebiete ausgewiesen, die bezüglich der zulässigen Lärmemissionen eine Einschränkung durch Emissionskontingente erhalten. Die Flächen, die wiederum an die Gewerbegebiete anschließen bis zu den Bahnschienen und zur Wiesenstraße, werden dann als Mischgebiet ausgewiesen. Eine größere Fläche im Südwesten des Plangebiets wird als Park-&Ride-Parkplatz ausgewiesen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet kann nicht erheblich störendes Gewerbe untergebracht werden. Die Flächenaufteilung sowie die Ausweisung der Baufenster ermöglichen eine große Flexibilität bezüglich späterer Nutzungen. Denkbar ist hier auch eine gewerbliche Nutzung in Kooperation mit der Hochschule, da aufgrund der räumlichen Nähe zum Hochschulcampus hier Synergieeffekte entstehen können, die genutzt werden sollten. Die Lärmkontingente verhindern lediglich eine intensive Nutzung zu den Nachtzeiten.

In der Pufferzone zwischen Industriegebiet und Mischgebiet im Osten wird eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Aufgrund der Entwicklungen im Ortsteil Kellen und der angrenzenden Klever Unterstadt ist ein gesteigener Bedarf an Kindergartenplätzen auch langfristig zu verzeichnen. Ein Kindergarten soll in diesem Bereich angesiedelt werden. Da dieser keinen Betrieb zur Nachtzeit hat, besteht keine wesentliche Beeinträchtigung durch Lärmemissionen des Industriebetriebes.

Im Mischgebiet sind vielfältige Nutzungen denkbar, angestrebt ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und einem vielfältigen Angebot aus Dienstleistungen. Für das Plangebiet ist innerhalb der ausgewiesenen Mischgebiete jedoch nicht vorrangig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geplant, da sich – wie bereits unter Punkt 3.5 erwähnt – das Plangebiet zwischen zwei Zentralen Versorgungsbereichen befindet, die es zu schützen und zu stärken gilt.

## **5. Erläuterungen zu den Festsetzungen**

Im Weiteren werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans näher erläutert.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist in 14 Nutzungsgebiete aufgeteilt. Die Nutzungsgebiete 1 bis 10 wurden als Mischgebiet, die Nutzungsgebiete 11 und 12 als eingeschränkte Gewerbegebiete, das Nutzungsgebiet 13 als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und das Nutzungsgebiet 14 als Industriegebiet ausgewiesen. Weiterhin ist eine Fläche als Verkehrsbereich ausgewiesen, um dort Stellplätze unterzubringen. Auch beinhaltet das Plangebiet zwei bauliche Denkmäler, die durch eine entsprechende Ausweisung planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Festsetzungen für die verschiedenen Nutzungsgebiete werden im Weiteren detaillierter erläutert.

#### **Mischgebiet (Nutzungsgebiet 1-10)**

Der Großteil des Plangebiets wird als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung in den Nutzungsgebieten 11 und 12 sind die Emissionen durch die angrenzenden Nutzungen so gering, dass eine Vielzahl von Nutzungen angesiedelt werden kann. Die Mischgebiete bilden einen Übergang zwischen der Hochschule, dem Ortsteil Kellen und der Innenstadt und dem angrenzenden Gewerbe bzw. dem vorhandenen Industriebetrieb.

Die Mischgebiete sind durch teilweise sehr massive und hohe Gebäude geprägt. Dies ist aus städtebaulicher Sicht verträglich, da das Plangebiet zentrumsnah liegt und zudem früher durch massive Bebauung der Gewerbebetriebe geprägt war. Um trotz der dichten Bebauung eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu sichern, wurden im Westen und Im Osten des Plangebietes große private Grünflächen festgesetzt. Die Gestaltung der Flächen wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung einhergehen und wird teilweise auch über städtebauliche Verträge geregelt.

Für den gesamten Bereich (Nutzungsgebiete 1-10) sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Gartenbaubetrieb“ und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ nicht zulässig. Auf diese Weise soll eine kleinteilige und somit vielfältige Nutzungsstruktur gesichert und großflächige Nutzungen verhindert werden. Für beide Nutzungen ist der Standort zum einen aufgrund der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz als auch aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen

im direkten Umfeld nur bedingt geeignet. Es gibt andere Gebiete im Stadtgebiet von Kleve, in denen diese Nutzungen besser aufgehoben sind.

Weiterhin werden Einzelhandelsansiedlungen stark eingeschränkt, da aufgrund der Nähe zu den Zentralen Versorgungsbereichen von Kellen und der Innenstadt insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich nicht erwünscht sind. Aufgrund der umliegenden Einzelhandelsbetriebe ist das Plangebiet ausreichend mit Gütern des täglichen Bedarfs (wohnungsnaher Nahversorgung) ausgestattet. Auch ist die Klever Innenstadt mit den Angeboten eines Mittelzentrums fußläufig erreichbar. In den Nutzungsgebieten 1-10 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen.

Zur Sicherung des Gebietscharakters und zum Schutz des innerstädtischen Bereichs vor städtebaulich ungewollten Entwicklungen wird die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte in den Nutzungsgebieten 1-10 in Anlehnung an das bestehende Vergnügungsstättenkonzept ausgeschlossen. Die städtebauliche Zielsetzung eines Mischgebietes mit hochwertigen grünen Freiräume und qualitätvollen verdichteten Gebäudebereichen als Eingangsbereich in den Ortsteil Kellen und Übergang zur Kernstadt schließt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen aus.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Zwischen Mischgebiet und Industriegebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Nutzungsgebiete 11 und 12) ausgewiesen, um einen Übergang zwischen dem Industriegebiet und dem im Süden angrenzenden Mischgebiet zu schaffen und die von der industriellen Nutzung ausgehenden Emissionen von den weiteren Nutzungen fernzuhalten, ohne das Industriegebiet und somit den vorhandenen Betrieb zu stark einzuschränken.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gewerbebetrieb entsprechend der angestrebten Charakteristik des Baugebiets näher bestimmt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude zulässig. Es kann sich daher nur Gewerbe ansiedeln, welches die angrenzende Mischnutzung nicht stört. Um diese getroffene Festsetzung zusätzlich zu untermauern wurden auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet Emissionskontingente festgesetzt, die es einzuhalten gilt (siehe 5.4).

Weiterhin wird in den Nutzungsgebieten 11 und 12 die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO „Tankstelle“ nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Nutzung dient der Sicherung des Stadtbilds und der städtebaulichen Konzeption für diesen Bereich.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung „Wohnen“ ist gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, da die Belastungen durch das angrenzende Industriegebiet in den Nachtstunden für eine Wohnnutzung zu hoch sind und daher keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ ist nach dem Vergnügungsstättenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve in den Nutzungsgebieten 11 und 12 unzulässig. Gewerbegebiete sind in ihrer Eigenart überwiegend dem produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Durch die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Vergnügungsstätten grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen. Die geringe Menge verfügbarer gewerblicher Grundstücke insbesondere in direkter Nähe zur Innenstadt soll daher für Betriebe gesichert werden, die der Gebietscharakteristik entsprechen.

In den Nutzungsgebieten 11 und 12 ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig.

Verkaufsstätten des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

Die Einschränkung von Einzelhandelsansiedlungen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr rigoros gehandhabt, da der Bereich zwischen zwei Zentralen Versorgungsbereichen (Kellen und Innenstadt) liegt. Es wird daher kein Bedarf gesehen, an diesem Standort weitere Angebote insbesondere im Bereich der Nahversorgung anzusiedeln. Zur Sicherung und zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche wird daher eine Einzelhandelsansiedlung nahezu vollständig ausgeschlossen.

### **Industriegebiet**

Der Bereich im Norden (Nutzungsgebiet 14) ist als Industriegebiet ausgewiesen worden (GI). Diese Festsetzung bildet die aktuelle und auch in Zukunft gewünschte Nutzung durch den ansässigen Betrieb ab. Der Betrieb arbeitet im lebensmittelproduzierenden Bereich und hat zurzeit Betriebszeiten von 24 Stunden an sieben Tagen der Woche. Auch ist LKW-Verkehr sowohl tagsüber als auch in den Nachtstunden vorhanden. Es wurde bezüglich der Lärmemissionen eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche Bestandteil dieser Begründung ist (Schalltechnische Untersuchung von Uppenkamp und Partner vom 19.06.2019).

Weiterhin ist in dem Nutzungsgebiet 16 die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich überwiegend an den Vorgaben aus § 17 BauNVO. In den Nutzungsgebieten 1-10 (Mischgebiet) wird jedoch in Teilen von den Vorschlägen aus städtebaulichen Gründen abgewichen. Die Ausweisungen im Mischgebiet variieren nach den Nutzungsgebieten. Weiterhin werden für alle Nutzungsgebiete zusätzlich zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine maximale Firsthöhe sowie eine maxi-

male Außenwandhöhe angegeben. Für das gesamte Plangebiet ist für die Höhenfestsetzung der Gebäude die Bezugsebene die Mitte der anbaufähigen Verkehrsfläche auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Da noch nicht alle geplanten Straßen bereits befestigt und gebaut sind wird zusätzlich eine maximal zulässige NN-Höhe festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen wurden aufeinander abgestimmt.

Das Mischgebiet ist in 10 Nutzungsgebiete aufgeteilt worden. Diese sehr starke Gliederung innerhalb des Mischgebiets wird aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen und aufgrund der Lärmproblematik notwendig. Die betrifft die Gebäudeausrichtung und die Höhe. Weiterhin ist eine kleinteilige Gliederung u.a. aufgrund der bestehenden Baudenkmäler notwendig und sinnvoll. Zudem wird die Größe der Baufenster und auch die erlaubte Höhenentwicklung zum einen an die vorhandenen Gegebenheiten wie die Baudenkmäler angepasst, es wird aber auch versucht durch aufeinander abgestimmte Festsetzungen und Höhenstaffelungen ein zu eintöniges Erscheinungsbild des Quartiers zu vermeiden. Das Areal ist sehr groß und wird voraussichtlich aufgrund der Eigentümerstruktur in vergleichsweise kurzer Zeit neu entwickelt. Da ist diese Staffelung der Festsetzungen eine Möglichkeit, ein harmonisches und gleichzeitig aufgelockertes und wenig monotones Erscheinungsbild zu sichern.

Die Geschossigkeit der Gebäude in direkter Nähe zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiete 4 und 7) wird – mit Ausnahme des bestehenden Denkmals – auf eine zwingende Viergeschossigkeit in Kombination mit einer geschlossenen Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine lärmabschottende Wirkung der Bebauung für die hinterliegenden Bereiche. Aufgrund der sehr stringenten Festsetzung wird auch die Geschossflächenzahl entsprechend hoch mit 2,0 bzw. 2,4 bei einer Grundflächenzahl von 0,6 abweichend von den Empfehlungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Durch die hohe und geschlossene Bauweise können Schallemissionen des ansässigen Gewerbebetriebes, die zu Teilen durch Emissionsorte auf 15 m Höhe entstehen, abgefangen werden. Um die im Vergleich zur BauNVO erhöhte GRZ und GFZ auszugleichen wurden angrenzend an die Nutzungsgebiete 4 und 7 große private Grünflächen ausgewiesen, die eine qualitätvolle Wohnnutzung trotz der dichten Bauweise sichern sollen. So besteht die Möglichkeit, ein städtisches und verdichtetes Quartier mit ausreichend gesicherten und ansprechend gestalteten Freiflächen zu entwickeln.

Im Nutzungsgebiet 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorgesehen. Weiterhin sind zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt sowie eine maximale Firsthöhe von 12 m. Die Festsetzungen bezüglich Höhe und Geschossigkeit ergeben sich überwiegend aus den Rahmenbedingungen, die durch das denkmalgeschützte Gebäude innerhalb des Nutzungsgebiets 1 vorgegeben werden. Die neue Bebauung soll das Denkmal freistellen und sichtbar machen und dennoch einen ausreichenden Rahmen schaffen. Zudem muss die zentrale Lage in direkter Nähe zur Hochschule und zur Innenstadt in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Die Orientierung der Gebäude im westlichen Bereich orientiert sich an dem Bestand entlang der Wiesenstraße. Hier ist keine straßenbegleitende Bebauung vorhanden, so dass die neu geplanten Baufenster ebenfalls nicht zur Straße orientiert sind sondern immer wieder ausreichend Dreiflächen zwischen den Gebäuden lassen, um den Blick auf das Gebäude der ehemaligen Bendsdorp-Fabrik freizugeben.

Das angrenzende Nutzungsgebiet 2 erhält ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, doch wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,0 angehoben. Die Gebäude dürfen bis zu vier Vollgeschosse und damit eine Firsthöhe von 15 m erhalten. Es ist jedoch anders als in den Nutzungsgebieten 4 und 7 keine zwingende Vorgabe der Geschossigkeit vorgenommen worden, da diese Gebäude keine schallmindernde Funktion einnehmen müssen.

Das angrenzende Nutzungsgebiet 3 besteht aus einem sehr großen Baufenster, für welches eine Dreigeschossigkeit (und damit einhergehend eine maximale Firsthöhe von 12 m) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt wurde. Hier ist aktuell geplant ein Altenheim unterzubringen. Die Größe des Baufensters wird dieser Nutzung gerecht. Ähnliche Festsetzungen hat das benachbarte Nutzungsgebiet 5. Hier wird jedoch die Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt, um der Höhenentwicklung des Denkmals im benachbarten Nutzungsgebiet 6 gerecht zu werden.

Zwischen den Nutzungsgebieten 2, 3, 4 und 5 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage festgesetzt, die zur Auflockerung des Bereichs dienen und das im Nutzungsgebiet 2 geplante Altenheim qualitativ aufwerten soll. Durch die Grünfläche ist eine ausreichende Außenraumgestaltung gesichert, so dass eine erhöhte Anzahl der Vollgeschosse sowie eine erhöhte Geschossflächenzahl städtebaulich gerechtfertigt sind.

Im Nutzungsgebiet 6 wird das Baufeld auf den Bestand begrenzt, da dieses Gebäude unter Denkmalschutz steht und somit in seiner Form und Größe gesichert wird. Anbauten sind hier nicht erwünscht bzw. bauliche Veränderungen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Außerdem wird durch die Festsetzung in Nutzungsgebiet 6 sichergestellt, dass das Denkmal großzügig von Freiflächen umgeben wird und so das Gebäude baulich nicht eingengt wird.

In dem Nutzungsgebiet 6 wird eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt, die maximale Firsthöhe wird auf 12 m begrenzt. Durch diese Festsetzung soll das vorhandene Denkmal planerisch abgesichert werden. Weiterhin wird die GRZ auf lediglich 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt, um so wiederum sicherzustellen, dass dem Denkmal ausreichend Freiraum gegeben wird.

Im Osten sind die Baufelder geprägt durch ein L-förmiges Gebäude (Nutzungsgebiet 7), für welches eine zwingende Viergeschossigkeit festgesetzt wurde. Die angrenzenden Gebäude im Nutzungsgebiet 8 können bis zu maximal drei Vollgeschosse erhalten und es ist eine kleinteiligere und offene Bebauung festgesetzt, um eine allmähliche Reduktion der Gebäudehöhen in Richtung der bestehenden Gebäude an der van-den-Bergh-Straße zu erhalten. Um dem Denkmal gerecht zu werden wird im Nutzungsgebiet 7 an der Kreuzung van-den-Bergh-Straße und der neuen Planstraße eine Fläche von ca. 10 m mal 10 m von Bebauung freigehalten, um das Denkmal im Nutzungsgebiet 6 sichtbar zu machen. Diese Fläche ist auch von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten. Diese beiden Nutzungsgebiete erhalten auch, um eine bessere Verträglichkeit mit dem Bestand zu erhalten eine GRZ von lediglich 0,5, um auch ausreichend Freiflächen zu erhalten. Die GFZ wird mit 1,5 festgesetzt.

Im inneren Bereich der Nutzungsgebiet 7 und 8 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarten festgesetzt. Die Grünfläche soll eine Auflockerung der sehr massiven blockartigen Bebauung des Bereichs darstellen und die Wohnqualität in diesem Bereich verbessern. Diese Grünfläche darf in Gänze durch eine Tiefgarage unterkellert werden, die von den Anwohnern der angrenzenden Gebäude genutzt werden kann bzw. muss. So entfallen oberirdisch Stellplätze, was zu einem qualitativ hochwertigen Erscheinungsbild führt. Etwa mittig in der Grünfläche wurde ein Baufenster für ein eingeschossiges Gebäude ausgewiesen. Hier darf lediglich ein Gemeinschaftsraum für die Anwohner entstehen, der z.B. für Veranstaltungen und Feiern genutzt werden darf. Eine Wohnnutzung wird hier ausgeschlossen.

Die Nutzungsgebiete 9 und 10 erhalten große und wenig ausdifferenzierte Baufenster, um hier ausreichend Freiraum für zukünftige Entwicklungen zu geben, da bislang keine Planungen vorhanden sind. Durch die Lage entlang der Bahnschienen ist hier mit einer überwiegend gewerblichen Nutzung zu rechnen, die deutlich größere Baufenster benötigt als eine mit Wohnen durchmischte Nutzung.

Für das Nutzungsgebiet 9 wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, um hier sicherzustellen, dass der Blick auf das hinterliegende denkmalgeschützte Gebäude nicht vollständig verdeckt wird. Zudem wird zwischen den Baufenstern ausreichend Platz gelassen, um auch hier Sichtbeziehungen vom Bahnhof aus zum Denkmal zu gewährleisten. Analog zu den festgesetzten Vollgeschossen wird die Firsthöhe auf maximal 9 Meter begrenzt. Die GRZ und die GFZ werden daran angepasst auf 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ) festgesetzt. Die etwas höhere GRZ ist notwendig, um einer eventuellen gewerblichen Nutzung mehr Möglichkeiten nicht nur für Gebäude sondern auch für Lagerflächen und Stellplätze zu geben.

In Nutzungsgebiet 10 wird die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse erhöht, um hier eine ausreichend hohe Barriere zur Bahnlinie zu schaffen und so die dahinterliegenden Bereiche zu schützen. Es wurde ein Baufenster dargestellt, allerdings ist die Idee, dass eine Durchlässigkeit zu den vorhandenen Straßen bestehen soll und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Fuß- oder Radverbindungen angelegt werden können. Da hier noch unklar ist wo genau diese Verbindungen sein sollen, werden diese noch nicht eingezeichnet. Da sich die Grundstücke in städtischem Eigentum befinden, ist die Festlegung der Verbindungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht notwendig. Angelegt an die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 12 Meter festgesetzt. Weiterhin werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Nutzungsgebiets 9, berücksichtigen jedoch die vergleichsweise höhere Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

In den Nutzungsgebieten 11 und 12 (eingeschränktes Gewerbegebiet) wird die Grundflächenzahl - ebenfalls angelehnt an § 17 BauNVO - auf 0,8 festgesetzt. Auch hier werden sehr großzügige Baufelder ausgewiesen. Da bislang unklar ist, welche Nutzungen sich hier ansiedeln werden, sollen die Baufelder somit eine größtmögliche Flexibilität aufweisen. Weiterhin wird die Geschossigkeit mit zwei bis vier Vollgeschossen angehoben, da auch hier aufgrund der Lärmproblematik durch das angrenzende Industriegebiet eine höhere Bebauung dem angrenzenden Mischgebiet Schutz bietet. Auf die Festsetzung einer zwingenden Viergeschossigkeit wurde hier jedoch - anders als im Mischgebiet - verzichtet, da eine rein gewerbliche Nutzung in einem Viergeschossigen Gebäude schwierig ist.

Hier soll mehr Flexibilität bezüglich der Geschossigkeit gegeben werden, um eine zukünftige Entwicklung nicht zu erschweren.

Für die Nutzungsgebiete 11 und 12 wird zudem eine abweichende Bebauung festgesetzt. Diese wird durch die Festsetzungen so definiert, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Weiterhin sind diese aber dennoch mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung wird oftmals für Gewerbe- und Industriegebiete verwendet, da z.B. Betriebsabläufe oder andere Rahmenbedingungen größere Bauten notwendig machen.

Im Industriegebiet (Nutzungsgebiet 14) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 analog zu den Vorgaben aus der BauNVO festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei und somit die maximale Firsthöhe auf 9 m begrenzt. Analog dazu wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt unter der Vorgabe der Obergrenze aus § 17 der BauNVO. Diese Festsetzungen ergeben sich aus dem momentan vorhandenen Bestand und sollen verhindern, dass eine zu stark verdichtete, industriell geprägte Bebauungsstruktur entwickelt wird. Um trotz der Festsetzungen noch ausreichend Freiraum für moderate Änderungen in der Baustruktur zuzulassen und die Produktion des ansässigen Betriebs nicht einzuschränken, erhält das Industriegebiet ein großes Baufenster. Entsprechend zu den Festsetzungen der Nutzungsgebiete 11 und 12 wird auf für das Nutzungsgebiet 14 eine abweichende Bebauung mit derselben Definition und aus denselben Gründen festgesetzt.

Angrenzend an das Nutzungsgebiet 12 wird als Nutzungsgebiet 13 eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude festgesetzt. Hier ist geplant, eine Kindertagesstätte zu errichten. Da die Nutzung sich auf die Tagzeiten beschränkt ist keine Lärmproblematik zu erwarten. Es wird eine maximale Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen sowie eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die vergleichsweise niedrige GRZ wurde gewählt, da eine Kindertagesstätte einen großen Bedarf an Freiflächen hat. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die so definiert ist, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sowie auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, solange andere bauordnungsrechtlichen Aspekte dem nicht entgegenstehen. Diese Bauweise ist so zu begründen, dass dem potenziellen Betreiber des Kindergartens eine größtmögliche Freiheit in der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück gegeben werden soll. Da in der Gemeinbedarfsfläche kein Baufenster ausgewiesen werden muss, kann das Gebäude unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Aspekte wie z.B. Brandschutz etc. vollkommen frei auf dem Grundstück platziert werden und die Freiflächen sowie die notwendigen Stellplätze können bedarfsgerecht geplant werden.

Weiterhin ist im Westen des Plangebiets eine große Verkehrsfläche als Park-&-Ride-Parkplatz ausgewiesen. Der vorhandene Parkplatz weiter im Osten direkt vor dem Denkmal in Nutzungsgebiet 6 gelegen wird dorthin verlegt, da in diesem Bereich zum einen Leitungen verlaufen, so dass dort keine bauliche Nutzung möglich ist, zum anderen ist der Parkplatz dort für Besucher der Innenstadt besser sichtbar und erreichbar.

Weiterhin wird der vorhandene Alleenradweg entlang der Bahnlinien planungsrechtlich abgesichert, erweitert und als Fuß- und Radweg dargestellt.

### 5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht zulässig. So soll der Freiraum von großen baulichen Anlagen freigehalten werden. Insbesondere in den Bereichen, die stärker gewerblich genutzt werden, könnte ansonsten das Errichten von größeren Lagerräumen etc. nicht ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen, die für das Abstellen von Fahrrädern der Anwohner genutzt werden, sind im Mischgebiet bis zu einer Größe von 75 m<sup>3</sup> umbauten Raums zulässig. In Ausnahmen kann begründet von dieser Größenbegrenzung abgewichen werden.

Diese Festsetzungen sollen die Freiflächen zwischen den Gebäuden von zu großen und das Stadtbild dominierenden Nebenanlagen freihalten. Gleichzeitig wird aber auch dem Wunsch nach mehr und sicheren und abschließbaren Fahrradstellplätzen Rechnung getragen. Der Trend zu hochwertigen und teilweise auch elektrisch unterstützten Fahrrädern macht es notwendig, dass Anwohner wohnungsnah Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder erhalten. Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage und die Nähe zum Bahnhof und zum Busbahnhof in besonderem Maße für Bewohner geeignet, die oft oder auch ganz auf einen privaten PKW verzichten. Daher soll das Fahrradfahren und auch das Abstellen der Fahrräder in besonderem Maße gefördert werden.

Stellplätze können in den Nutzungsgebieten 1 – 6 auch außerhalb der Baufenster angeordnet werden. Da noch unklar ist, welche Nutzungen sich auf dem Gebiet ansiedeln werden, ist auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze noch nicht abschätzbar. Durch die Möglichkeit Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen auszuweisen kann sichergestellt werden, dass bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Möglichkeiten für den Stellplatznachweis vorhanden sind. In den Nutzungsgebieten 7 -14 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig, was an den großzügig ausgewiesenen Baufenstern liegt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt worden, die von den Anwohnern der Nutzungsgebiete 7 und 8 genutzt werden soll. Diese Tiefgarage ist so anzulegen, dass ein ebenerdiger Anschluss an die angrenzenden Grundstücke erfolgt. Zudem ist die Tiefgarage mit 50 cm Mutterboden zu überdecken, so dass eine Begrünung erfolgen kann. Ein Pflanzkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Die Tiefgarage ist eine Kompromisslösung, um den Stellplatzbedarf des Quartiers zu decken. Durch die Anlage einer Tiefgarage werden oberirdische Stellplätze vermieden, so dass die Außenflächen attraktiv gestaltet und begrünt werden können. Dafür wird ein großer Teilbereich zusätzlich versiegelt, wenn auch oberflächlich begrünt. Aufgrund der zentralen Lage und der dichten Bebauung wird diese Maßnahme jedoch als städtebaulich wünschenswert und sinnvoll angesehen. Umso wichtiger ist aufgrund des massiven Eingriffs in den Boden, dass eine ansprechende und qualitativ hochwertige Begrünung der Tiefgarage sowie der verbleibenden Außenflächen entsteht.

## 5.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist stark von dem vorhandenen Industriebetrieb geprägt. Insbesondere die 24-Stunden-Produktion mit LKW-verkehrs zur Nachtzeit stellt die Planungen für den Bereich vor große Herausforderungen insbesondere in Bezug auf Lärmbelastungen. Daher wurde das Büro Uppenkamp und Partner mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, welche Bestandteil der Begründung ist. Diese Untersuchung wurde nochmals nach der erneuten Offenlage angepasst, da sich die Baufenster geändert haben. Zusätzlich hat sich die DIN 4109 (2018:1) geändert. Diese Änderungen wurde zusätzlich eingearbeitet.

Das Gutachten gibt Auskunft über die Lärmbelastung in den angrenzenden Gebieten, sowohl innerhalb des Plangebiets als auch über die umliegenden Bestandsnutzungen. Dabei wird ersichtlich, dass insbesondere in den Nachtstunden Lärmbelastungen durch den Betrieb erfolgen, die die Nutzungsmöglichkeiten für die angrenzenden Bereiche stark einschränken. Das Gutachten formuliert daher eine Liste von Maßnahmen, die umgesetzt werden müssen. Da die Maßnahmen im Bebauungsplan nicht alle festgesetzt werden können, wurden Emissionskontingente für die einzelnen Flächen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt, die nur erreicht werden, wenn die im Gutachten dargestellten Maßnahmen auch umgesetzt wurden.

### Gewerbelärm

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiet 11) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 8 BauNVO nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Geräusche des zuzurechnenden Zu- und Abfahrts- sowie Lieferverkehrs folgende Kontingente EMK nach DIN 45691 weder zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

	Tags (EMK)	Nachts (EMK)
Nutzungsgebiet 11, GEe	57 dB (A)	37 dB (A)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet südlich des Industriegebiets (Nutzungsgebiet 14) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 8 BauNVO nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Geräusche des zuzurechnenden Zu- und Abfahrts- sowie Lieferverkehrs folgende Kontingente EMK nach DIN 45691 weder zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

	Tags (EMK)	Nachts (EMK)
Nutzungsgebiet 12, GEe	56 dB (A)	40 dB (A)

Die Kontingentierung im Nutzungsgebiet 11 ist geringer als in Nutzungsgebiet 12, da die Emissionskontingente auf die gesamten Fläche bezogen werden müssen und daher eine Gesamtbilanz gezogen wird. Die Kontingentierung hängt somit nicht direkt mit der Lärmbelastung in den einzelnen Bereichen zusammen.

In dem Nutzungsgebiet 14 (Industriegebiet) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Geräusche des zuzurechnenden Zu- und Abfahrts- sowie Lieferverkehrs folgende Kontingente EMK nach DIN 45691 weder zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

	Tags	Nachts
Nutzungsgebiet 14, GI	66 dB (A)	58 dB (A)

Für die innerhalb des Plangebietes befindlichen Kontrollpunkte KP 1-14 sowie außerhalb des Plangebietes befindlichen IPA werden folgende Zusatzkontingente  $L_{EK}$  für die Nachtzeit (22-6 Uhr) festgesetzt:

Immissionsort	Zusatzkontingent
	nachts
	$L_{EK}$ in dB(A)
IPA Villa, van den Bergh Str. 1, OF (außerhalb des Plangebietes)	3
KP01 bis KP04	3
KP05	4
KP6/7 Bestand Denkmal	9
KP8/9	6
KP10-14	3

An den mit gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Plangebietes ist bei der Planung sicherzustellen, dass keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu nach DIN 4109-1 (Ausgabe 2018-01) schutzbedürftigen Räumen entstehen. Hierzu zählen Räume, die dem dauernden Aufenthalt dienen wie z. B. Schlafräume, Kinderzimmer und Ruheräume. Dies ist durch folgende technische/ grundrisstechnische Maßnahmen oder eine Kombination der Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Ausgabe 2018-01) durch geeignete Grundrissgestaltung.
- Ausstattung von schutzbedürftigen Räumen durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen.
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der notwendige Außenraumpegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit in den festgesetzten Mischgebieten mit der verwendeten Lärmbeurteilung nicht immer erreicht werden kann, da im Bebauungsplanverfahren von einer freien Schallausbreitung ausgegangen werden muss. Somit sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes notwendig. Da nicht eine Maßnahme für den passiven Lärmschutz zwingend vorgegeben werden soll um zukünftigen Bauherren ausreichend Freiheiten zu belassen, wurde über textliche Festsetzungen sichergestellt, dass der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erbracht werden muss. So kann aus einem Bündel möglicher Maßnahmen je nach Architektur und Nutzung eine passgenaue Lösung erarbeitet werden. Der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu gliedern.

An gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Plangebietes sind Überschreitungen der Lärmimmissionen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zu erwarten. Daher ist hier bei der Planung sicherzustellen, dass keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer und Ruheräume) entstehen. Dies kann z.B. durch vorgehängte Gaubengänge, vorgehängte Glasfassaden oder den architektonischen Verzicht auf schutzbedürftige Nutzungen gem. DIN 18005 geschehen.

Durch das Gutachten nach TALärm ist dann nachzuweisen, dass das ermittelte Immissionskontingent an den vorgegebenen Immissionsorten von den Beurteilungspegeln der Betriebsgeräusche eingehalten wird. Darüber hinaus sind grafische und textliche Festsetzungen in der Form getroffen worden, dass an den im Bebauungsplan markierten Baugrenzen befindlichen Fassaden durch bauliche Maßnahmen keine gem. TALärm zu berücksichtigenden Immissionsorte entstehen und eine Festsetzungen von geschlossenen Riegelbebauung mit Angaben von Mindesthöhen in der Pufferzone sowie den Baufeldern erfolgt.

### **Verkehrslärm**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnah-

men erforderlich. Die Lärmpegelbereiche die als Grundlage für die Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2:2018-1 erforderlich sind werden im Plan dargestellt.

**Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-1**

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
1	I	bis 55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80

Für maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a > 80$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel  $L_m > 50$  dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich III, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel von  $> 60$  dB(A) im Tageszeitraum (6-22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der o.g. Beurteilungspegel im Tageszeitraum im Außenwohnbereich nicht überschritten wird.

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Insgesamt weist daher das Gutachten nach, dass eine gemischte Nutzung in diesen Bereich möglich ist. Das Gutachten ist dem Verfahren beigelegt und liegt als externes Gutachten bei.

## 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 6.1 Erschließung

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits durch die Wiesenstraße und die van-den-Bergh-Straße erschlossen. Die Wiesenstraße wird in einem Teilbereich in der Straßenführung etwas geändert, um eine bislang unübersichtliche Kurvensituation zu verändern.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird neu erschlossen und an die geplante Nutzung angepasst. Die Straße zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche und Teilen des eingeschränkten Gewerbegebietes ist mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ versehen worden und ist zudem besonders groß dimensioniert. Um der geplanten Nutzung einer Kindertagesstätte gerecht zu werden soll hier ausreichend Raum geschaffen werden, Fußgänger, Fahrradfahrer und PKWs getrennt voneinander mit ausreichend Platz für jeden einzelnen Verkehrsteilnehmer führen zu können. Erfahrungsgemäß ist bei derartigen Einrichtungen zu bestimmten Spitzenzeiten mit einem besonders hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen und dem soll bereits in der Planung der Erschließung Rechnung getragen werden. Zudem soll im öffentlichen Straßenraum ausreichend Raum für Parkplätze bereitgestellt werden, damit das Bringen und abholen der Kinder mit dem PKW geordnet verlaufen kann. So sollen Gefahrenstellen vermieden werden. Die genauen Planungen der Erschließungsstraße stehen jedoch noch aus. Angedacht ist auch den „Verkehrsberuhigten Bereich“ als Einbahnstraße (Fahrtrichtung von Ost nach West) auszuweisen, es wird jedoch nicht über den Bebauungsplan geregelt, sondern soll bei der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden.

Weiterhin wird der bestehenden van-den-Bergh-Straße im östlichen Rand des Plangebietes etwas mehr Raum gegeben, damit ggf. zu einem späteren Zeitpunkt der vorhandene Straßenquerschnitt angepasst werden kann, wenn die östlich angrenzenden Flächen, die aktuell durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 1-323-0 überplant werden und ggf. die Ansiedlung einer größeren Schule ermöglichen entwickelt werden.

Bei der Neuplanung der Erschließung wurden die vorhandenen Versorgungsleitungen sowie etwaige notwendige Schutzstreifen berücksichtigt und von Bebauung freigehalten. Weiterhin wurde die Erschließung so geplant, dass zwar eine gute Erreichbarkeit auch für LKW gegeben ist, eine gradlinige Erschließung jedoch weitestgehend verhindert wurde, um so eine geringfügige Verkehrsberuhigung zu gewährleisten.

Angrenzend an den Park & Ride-Parkplatz wurde zudem eine Fläche für eine Ortsnetzstation der Stadtwerke festgesetzt, um eine ausreichende Versorgung des neugeplanten Gebietes zu gewährleisten.

m

Entlang der Bahnlinie befindet sich bereits ein Fuß- und Radweg. Dieser wurde in seinem Bestand gesichert und zupasst dem noch verbreitert, da aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet und der angrenzenden Flächen ein vermehrtes Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern zu erwarten ist. So kann der bestehende Weg bedarfsgerecht angepasst werden.

## 6.2 Bahn

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bahnlinie an, zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes Flächen, die ursprünglich im Besitz der Deutschen Bahn waren und sich nun in kommunalem Eigentum befinden. An eine künftige Nutzung der Flächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung und der Nähe zu der Bahnlinie besondere Anforderungen zu stellen:

- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht gehend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Weiterhin befinden sich in den Nutzungsgebieten 9 und 10 Versorgungsleitungen der Gleisfeldbeleuchtung, Wegebeleuchtung und andere Versorgungskabel. Die genaue Lage konnte im Zuge des Bauleitplanverfahrens jedoch nicht eruiert werden. Daher ist bei der Entwicklung dieser Nutzungsgebiete darauf zu achten, dass diese Leitungen und Versorgungskabel nicht beschädigt werden.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt nach dem Trennverfahren mit Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an den Kanalbestand in der van-den-Bergh-Straße.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersysteme zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittel Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Rhein-km 857,512 eingeleitet.

### Niederschlagswasser

Der Planbereich gehört zum Regenwassereinzugsgebiet Nr. 14. Vorfluter für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet 14 ist der Spoykanal.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers wurde von der Aufsichtsbehörde wegen einer fehlenden Regenwasserbehandlung nicht erteilt und mit einer Ordnungsverfügung belegt, da das Gebiet durch ansässige Gewerbebetriebe geprägt und eine Wohngebietsvergleichbarkeit nicht gegeben ist.

Das Einzugsgebiet 14 umfasst die unmittelbar tangierenden Flächen beidseitig der van-den-Bergh-Straße und Riswicker Straße / Oststraße bis an den Klever Ring.

Der Umfang der abwassertechnischen Anlagen in Bezug auf die primär erforderliche hydraulische Sanierung des Hauptsammlers van-den-Bergh-Straße in Verbindung mit Maßnahmen zur Erlangung der Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht ist maßgeblich von der Festsetzung der baulichen Nutzung abhängig. Für die Abwägung der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer sind neben der Ansässigkeit emittierender Betriebsstätten auch die örtlichen Verkehrsbelastungen heranzuziehen.

Das Unilever-Werk entwässert über das Gelände des ehemaligen Uniongeländes. Der Regenwasserkanal läuft quer durch das geplante Gebiet. Diese Regenwasserleitung verhindert bauliche Maßnahmen. Es existiert eine Neuplanung über die Verlegung der Entwässerung des Unilever-Werkes, die bisher jedoch nicht realisiert wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Planungen von Unilever ggf. noch überarbeitet werden müssen, da sich Bestimmungen verschärft haben und daher ggf. ein zusätzlicher Filter vor Einleitung des Wassers in den Kanal notwendig wird. Zur Umlegung der Regenwasserleitungen wird ein ausreichend großer Kanal in der van-den-Bergh-Straße muss in Teilbereichen vergrößert werden.

Zur Erlangung der seit dem 31.12.2010 von der Aufsichtsbehörde versagten wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein Vertrag zwischen der Stadt Kleve und einem Ingenieurbüro für die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Regewassereinzugsgebiet 14 geschlossen. Die Ergebnisse dazu liegen jedoch bislang nicht vor.

Im Zuge der Entwicklung des gesamten Areals der ehemaligen Margarine Union wird die Verlegung verschiedener Leitungen auf dem privaten Gelände des ansässigen Betriebes notwendig. Die Planungen werden von Seiten des Betriebes durchgeführt, eine Abstimmung sowohl mit den Stadtwerken als auch mit der Stadtverwaltung diesbezüglich notwendig. Daher wird von der Eintragung einer Baulast abgesehen.

Im bisherigen Kurvenbereich der Wiesenstraße an den Bahnschienen befinden sich Versorgungsleitungen inklusive Schieberkreuze. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Zugänglichkeit der Absperrarmaturen jederzeit gewährleistet sein muss.

## **7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz**

Aspekte der Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im weiteren Verfahren Beachtung. Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB werden darüber hinaus in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst. Es liegt zusätzlich ein eigenständiges Artenschutzgutachten bei.

Die Bebauungsplangrenze an der Seite zur Bahnlinie grenzt direkt an den Alleenradweg. Am Alleenradweg befindet sich eine neu gepflanzte Baumreihe. Der Streifen entlang des Radweges sollte so ausreichend bemessen werden, dass die Bäume (großkronig bis 20 m hoch und Durchmesser 12 m) ausreichend Wachstumsmöglichkeiten haben. Der Abstand zur Grenze Bahnlinie beträgt 9 m bis Stammmitte. Die angrenzende Bebauung soll bis 12 m Höhe möglich sein.

## 8. Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastenstandorte, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

Ein großer Teil des Plangebiets gehört zum Altstandort 1129 „ehemalige Lebensmittelunion Kleve“. Im Zuge einer gutachterlichen Untersuchung wurden Verunreinigungen festgestellt. Die Ergebnisse führen zwar nicht grundsätzlich zu Bedenken gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans, müssen jedoch im Planungsprozess berücksichtigt werden.

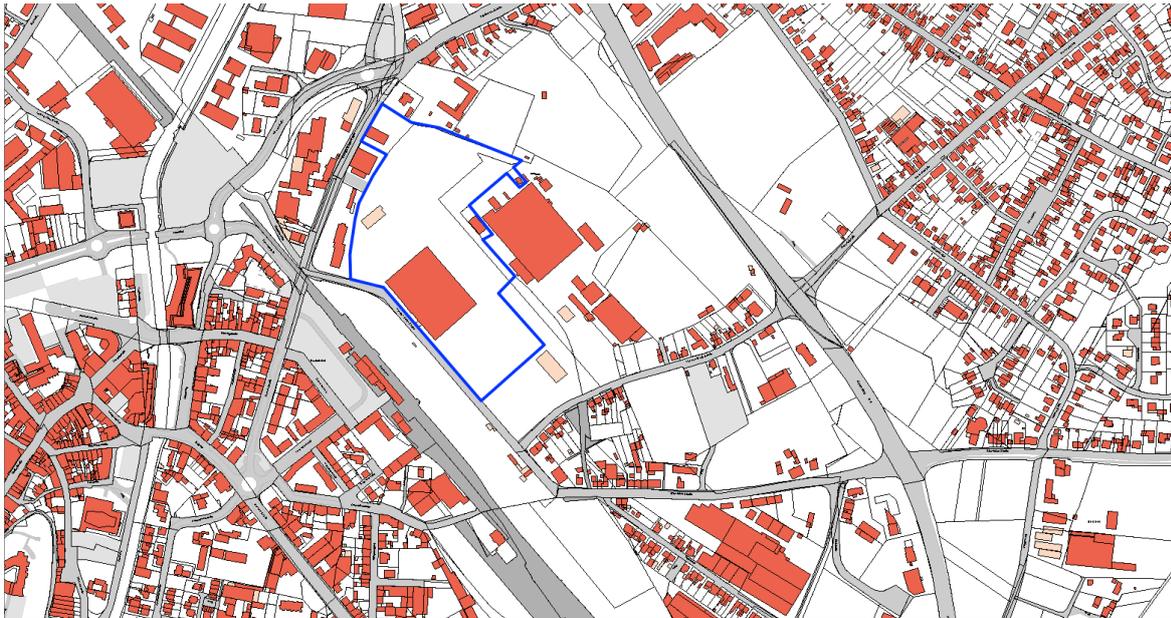


Abbildung 9 Altstandort 1129 „ehemalige Lebensmittelunion Kleve“ (blaue Umrandung)

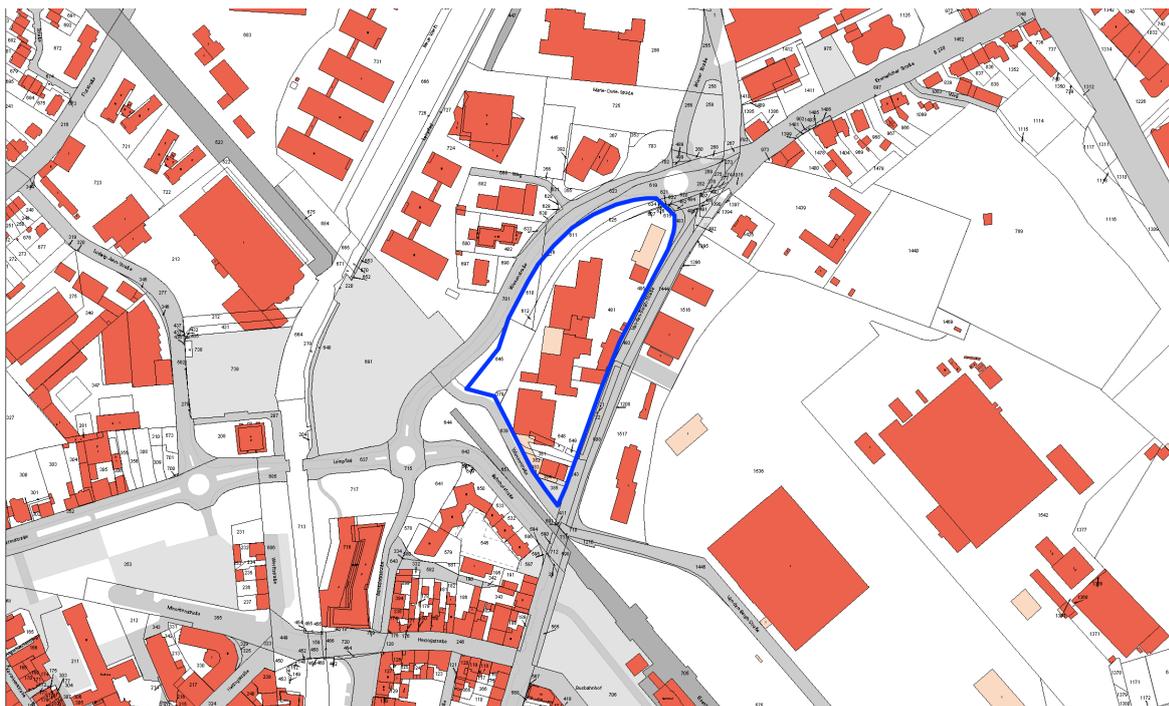


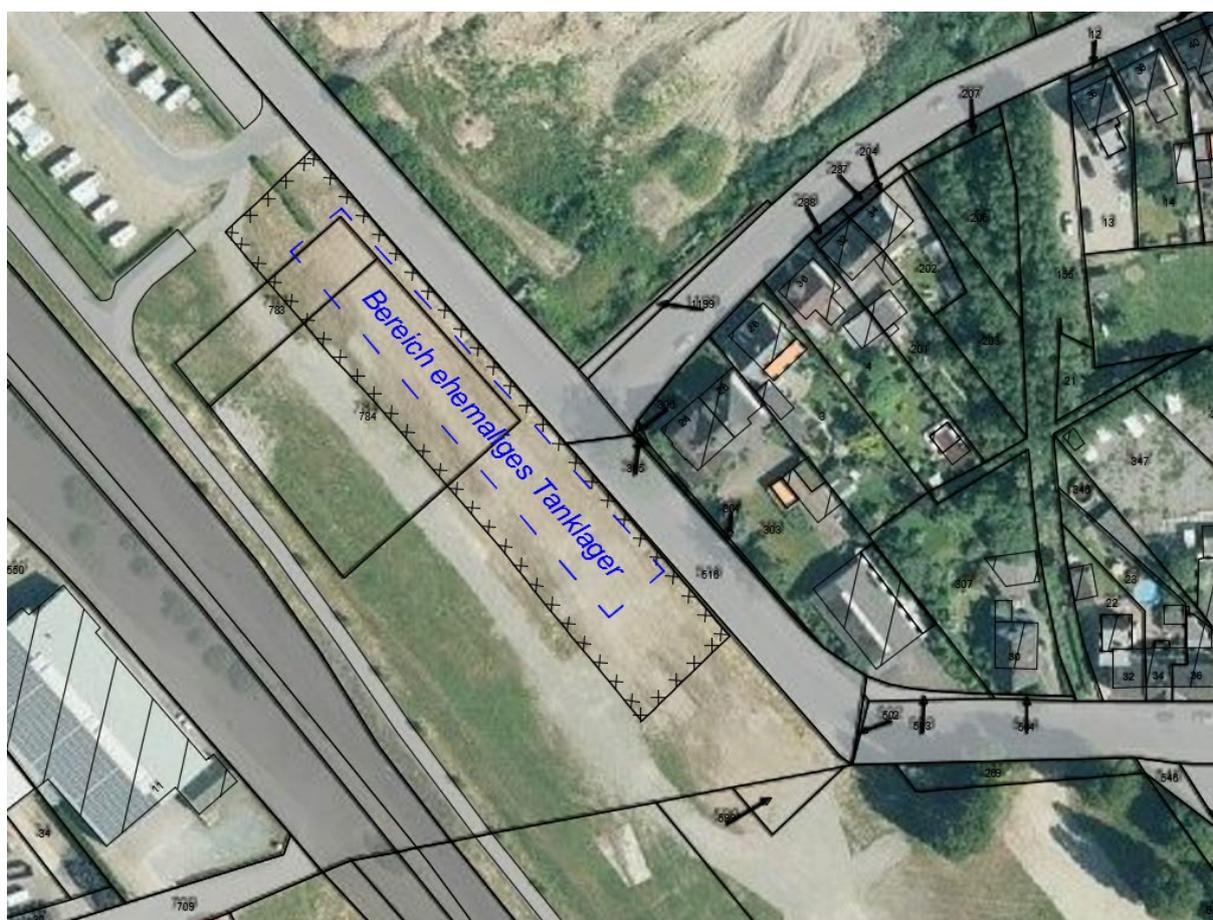
Abbildung 10 Altstandort 1223 „Schokoladenfabrik Bensdorp / Turmgarage“ (blaue Umrandung)



Im Zuge der ergänzenden Untersuchungen wurde ein blau verfärbter Boden im Tiefenbereich von 1,40 m bis 1,60 m u GOK erbohrt. Daher wurden hier zusätzliche chemische Analysen des Bodens im Hinblick auf Cyanide durchgeführt. Ergebnis ist hier eine sehr stark erhöhte lokale Belastung.

Für den Bereich des ehemaligen Tanklagers wird daher aus gutachterlicher Sicht empfohlen, diesen Bereich aus Vorsorgegründen durch Bodenaustausch zu sanieren.

In der Planzeichnung wird dieser Bereich als Fläche 4 gekennzeichnet. Für diese Fläche wird ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Eine dauerhafte Bebauung innerhalb der Fläche 4 ist erst zulässig, wenn eine Altlastensanierung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abgestimmt und durchgeführt worden ist. Unter einer dauerhaften Bebauung versteht man bauliche Anlagen wie bspw. Gebäude. Versiegelte Stellplatzflächen, etc., welche ohne größeren Aufwand zurückgebaut werden können, können in dem Bereich errichtet werden. Es muss gewährleistet werden, dass man an die im Boden befindlichen Belastungen auch zukünftig für eine Sanierung, Untersuchung, etc. herankommt.



**Abbildung 12: Bereich des ehemaligen Tanklagers innerhalb des Altstandorts 583 (Tanklager / Umfüllstation Bahnhof Kleve)**

Insbesondere der im Zuge der ergänzenden Untergrunduntersuchungen ermittelte lokale Befund der Cyanidbelastung zeigt, dass in Anbetracht der historischen Nutzung bzw. der

zurückliegenden Überprägung der Fläche auch bei vorliegend flächenhaft unauffälligen Untersuchungsbefunden auch zwischen den einzelnen Punkten z.T. sehr hohe Kontaminationen des Bodens nie ausgeschlossen werden können. Im gesamten Bereich zwischen der van-den-Bergh-Straße und den Bahngleisen (MI 9, MI 10, P+R) ist mit einer Auffüllung zu rechnen, die inhomogen ist und es besteht ein unkonkreter Verdacht von Verunreinigungen. Bei Baumaßnahmen sind daher bestimmte Regeln (wie gutachterliche Begleitung) zu beachten. Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird und die sich innerhalb dieses Bereichs befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Detaillierte Informationen für den Bereich zwischen der van-den-Bergh-Straße und den Bahngleisen sind der Gefährdungsabschätzung einer unbebauten Freifläche östlich des Bahnhofs Kleve der HPC AG (Duisburg) vom 26.01.2018, der Durchführung ergänzender Untergrunduntersuchungen im Bereich einer Freifläche östlich des Bahnhofs in Kleve der HPC AG (Duisburg) vom 28.09.2018 und der Altlastentechnische Boden- und Bodenluftuntersuchung des Büros Geokom (Dinslaken) vom 08.02.2019 zu entnehmen.

In den Bereichen der Altstandorte ist bei einer entsprechenden Nutzungsänderungen ebenso eine Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde notwendig und es muss der Nachweis erbracht werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen. Die verschiedenen in den Bereichen durchgeführten Untersuchungen sind dem Verfahren beigelegt und können als Einzelgutachten eingesehen werden

## **8.1 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt hinter den bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins bei HQextrem (Extremhochwasserereignis). Die Kennzeichnung dieses möglichen Überflutungsbereichs im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Es wurde eine textliche Festsetzung gewählt.

Ziel dieser bis Ende 2015 erarbeiteten Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen.

Da das Plangebiet nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG erfasst ist, greift das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG nicht. Darüber hinaus stehen die Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im betroffenen Bereich nicht entgegen. Von daher sind die Belange des Hochwasserschutzes in diesem Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen auf, dass der Geltungsbereich im Falle eines Versagens der Hochwassereinrichtungen bei Hochwasser geringer sowie mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ10/ HQ100) mit einer Wasserhöhe bis zu 4 m überflutet würde.

Im Falle einer Überschreitung der Hochwasserschutzeinrichtungen bei extremem Hochwasser (HQextrem) wäre im Plangebiet eine Überflutungshöhe ab 4 m zu prognostizieren.

Damit wird das Restrisiko einer Überschwemmung in Höhe nahezu der gesamten Erdgeschossesebene prognostiziert. Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen

Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind. Neben Informationen über die hochwasserbedingten Risiken könnten dabei vom Grundsatz her im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen in Frage kommen.

Eine Flächenvorsorge mit dem Ziel, möglichst kein Bauland in hochwassergefährdeten Bereichen auszuweisen, ist für die städtebauliche Entwicklung im Klever Stadtbereich kontraproduktiv, da sich bis auf die Oberstadt keine weiteren nennenswerten Erhebungen aus der ansonsten ebenen Topografie herausragen und etwa 50% der hinter den Hochwasserschutzeinrichtungen liegenden Bereiche den Hochwasserrisikogebieten zuzurechnen sind. Hierzu zählt insbesondere auch der historisch entstandene zentrale Siedlungsschwerpunkt, in welchem das Plangebiet angesiedelt ist. Zusätzlich soll an diesem Standort eine Schule entstehen. Die Lage zu den ÖPNV sowie SPNV Anbindung ist für so eine Nutzung optimal und nachvollziehbar. Ebenso ist die Innenstadt mit weiteren Infrastruktureinrichtungen in direkter Nähe vorhanden. Ein Verzicht auf die beabsichtigte Neubebauung des Plangebietes ist aufgrund des Planungsgrundsatzes der Nachverdichtung an dieser Stelle städtebaulich nicht zu begründen.

Eine Minderung hochwasserbedingter Schäden kann auch durch eine hochwasserangepasste Bauweise erzielt werden. Soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion des jeweiligen Vorhabens technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar ist, soll in den Hochwasserrisikogebieten die hochwasserangepasste Bauweise umgesetzt werden. Gemäß den Ausführungen in der „Hochwasserschutzfibel“ folgt eine solche Bauweise folgenden Strategien:

a) Ausweichen

durch räumliche Meidung von hochwassergefährdeten Flächen oder bauliches Höherlegen von hochwertigen Gebäudeteilen Wie zuvor ausgeführt, liefe die Meidung der hochwassergefährdeten Fläche im Planbereich auf die Aufhebung des bestehenden Baurechtes hinaus. Im Rahmen der vorliegenden Planung zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Mehrfamilienhauses mit Wohneinheiten in allen Geschossebenen könnte ein Höherlegen hochwertiger Gebäudeteile nur in Form der Errichtung eines zusätzlichen Erdgeschosses untergeordneter Nutzungen (z.B. Garagen) gestaltet werden. Da aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht auf eine der bislang geplanten Wohngeschossebenen verzichtet werden kann, würde diese Lösung eine weitere Geschossbildung bewirken und so der beabsichtigten städtebaulichen Anpassung der Höhenentwicklung an die umgebenden Bebauungsstrukturen widersprechen.

b) Widerstehen

durch technische Schutzanlagen, die Hochwasser von Gebäuden fernhalten, bzw. ein Eindringen von Wasser verhindern Solche Einrichtungen sind in vor Errichtung der neuen Hochwasserschutzanlage an der Rheinpromenade an den dortigen Gebäuden anzutreffen gewesen, da seinerzeit die Hochwasserschutzlinie durch die zum Rhein orientierten Hausfassaden gebildet wurde. Allerdings weisen sämtliche betroffenen Gebäude eine Hochparterrelage auf, was in Bezug auf die Anforderungen an einen barrierefreien Zugang zum geplanten Vorhaben ebenfalls Probleme der in Form einer Geländeanfüllung mit sich bringen dürfte. Die angegebene Überflutungshöhe im Hochwasserfall HQextrem bringt die Einsatzmöglichkeit technischer Abschottungsvorrichtungen vor sämtliche Wandöffnungen der geplante Nutzung im EG mit Öffnung in den Freiraum an ihre Grenzen.

### c) Anpassen

durch Nachgeben gegenüber dem Eindringen von Wasser Zur Minderung von Sachschäden kann sich die Anpassungsstrategie nur auf die Flutung von Räumen minderer Nutzung wie z.B. leergeräumten Kellerräumen o.ä. beschränken. Das mit der Planung vorbereitete Vorhaben sieht komplette Nutzung im EG vor, die für ein Ausräumen des Hausstandes im Hochwasserfall nicht geeignet sind.

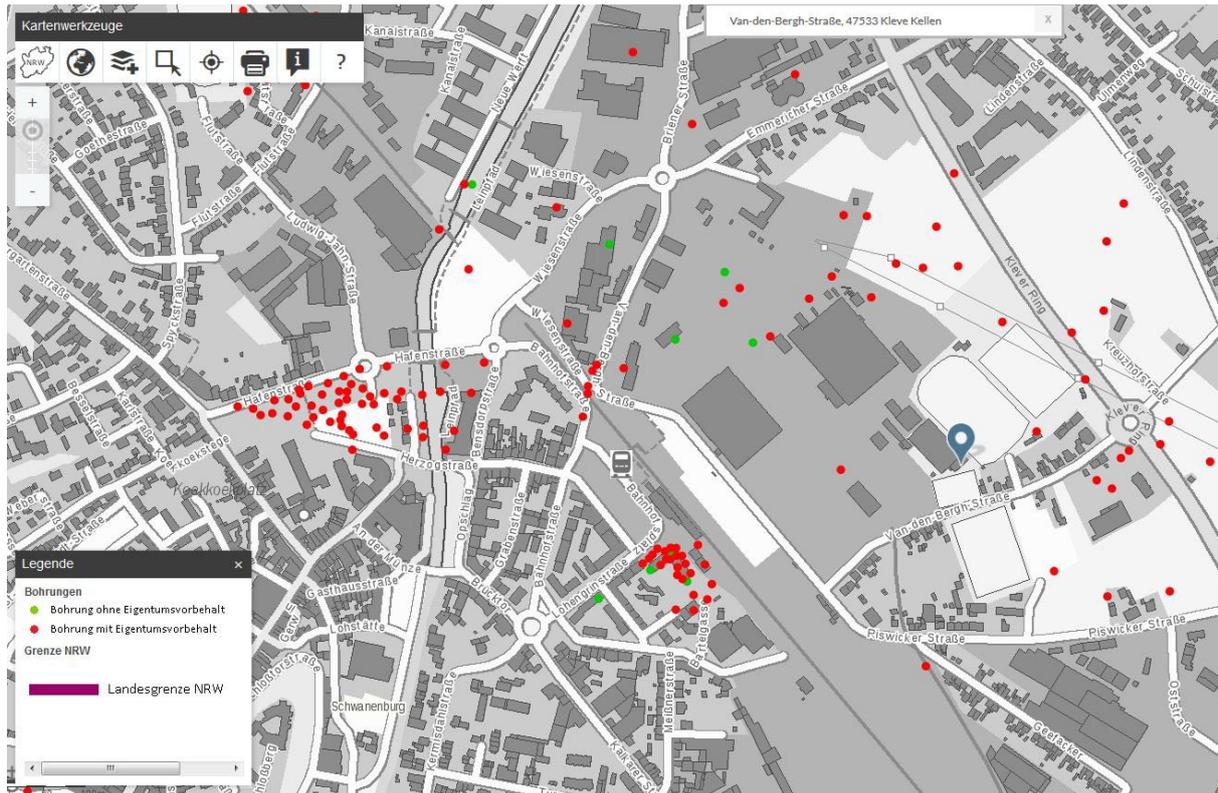
Hinsichtlich der Frage, mit welchen baulichen und technischen Vorkehrungen den potentiellen Hochwassergefahren im Plangebiet begegnet werden soll, belässt das Gesetz der Eigenvorsorge des Bauherrn einen erheblichen Spielraum, zumal der Begriff der hochwasserangepassten Bauweise weder gesetzlich noch in den Regelwerken definiert ist. Von daher wird von einer planungsrechtlichen Festsetzung zu dieser Thematik Abstand genommen.

## 9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Im weiteren Verfahren werden die Aspekte des Denkmalschutzes weiterhin geprüft und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine Abstimmung mit dem Denkmalschutz ist in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren weiterhin notwendig.

## 10. Sonstige Belange

Im Plangebiet befinden sich aktive Landesgrundwassermessstellen. Diese sind bei der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu erhalten. Weiterhin ist die Lage der Schachtbrunnen im Zuge einer Bebauung zu berücksichtigen, da diese ggf. Auswirkungen auf die Tragfähigkeit des Bodens bzw. auf die Statik des Gebäudes haben.



**Abbildung 13 Übersicht über Bohrungen im Plangebiet; Quelle: <http://www.bohrungen.nrw.de/Bohrungsportal/bohrungen.html?lang=de>**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund des Plangebietes überwiegend durch Auftragsböden (künstlich veränderte Böden) über fluviatil abgelagerte Bodensubstrate der Auenterrasse innerhalb der Altstromlandschaft der Rheinniederung gebildet wurde. Der Baugrund ist daher im Zuge der Baugenehmigung objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zudem ist der höchst mögliche Grundwasserstand zu ermitteln.