

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1-347-0 für
den Bereich Lindenallee /
Ringstraße





Inhaltsverzeichnis

Stand Januar 2022

1. Plangebiet.....	3
2. Planungsanlass	3
3. Verfahren.....	4
4. Planerische Ausgangssituation.....	4
4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	4
4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	6
4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	6
a. Stadtentwicklungskonzept	6
b. Einzelhandelskonzept.....	7
c. Vergnügungsstättenkonzept	9
5. Städtebauliches Konzept.....	11
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.....	12
6.4. Grünordnerische Festsetzungen	12
7. Erschließung	13
7.1. Verkehrliche Erschließung.....	13
8. Artenschutz	13
9. Klimaschutz.....	14
10. Sonstige Belange	15

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt und liegt an der Lindenallee/ Ringstraße. Direkt gegenüber ist der Marktplatz Linde mit Stellplätzen und Einzelhandelseinrichtungen. Das Gebäude liegt an einem großen Straßenraum, der durch höhere Gebäude besser gefasst werden kann. Es ist eine sehr zentrale Lage in der Nähe zur Fußgängerzone.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,1 ha.



2. Planungsanlass

Bereits im Jahr 2018 wurde bei der Stadtverwaltung eine Bauvoranfrage für das Plangebiet eingereicht. Der Bauherr plant die Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein viertes Obergeschoss, um zwei weitere Wohneinheiten errichten zu können. Zudem erhält das Gebäude einen Aufzug. Das Vorhaben befindet sich zurzeit in einem Bereich, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist. Daher war das Vorhaben bislang nach § 34 Baugesetzbuch zu bewerten. Danach war es nicht zulässig, da die Höhe der umliegenden Gebäude deutlich geringer ist. Dennoch wird das Vorhaben als städtebaulich sinnvoll und an dem Standort passend angesehen.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für die notwendigen Stellplätze und Abstandsflächen. Zudem ist es erstrebenswert alte Bausubstanz zu erhalten, zu modernisieren und verträglich nach zu verdichten. Daher entspricht das Vorhaben dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve und auch den städtebaulichen Zielsetzungen.

3. Verfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb eines bereits bebauten Bereichs befindet und bereits auch selbst zu großen Teilen bebaut ist, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt. Dabei ist kein Umweltbericht zu erstellen, die Belange des Artenschutzes werden aber überprüft.

Das Plangebiet ist geprägt durch ein Bestandsgebäude, welches lediglich durch ein zusätzliches Geschoss erhöht werden soll. Damit wird die alte Bausubstanz erhalten und durch das Gebäude keine weiteren Flächen versiegelt. Lediglich der erhöhte Stellplatzbedarf aufgrund von mehr Wohneinheiten führt zu einer stärkeren Inanspruchnahme der Flächen, es ist aber auf dem Grundstück ausreichend Platz zur Verfügung. Aufgrund der baulichen Vorprägung, der zentralen Lage im Stadtgebiet und der geringen Größe des Plangebietes von nur ca. 0,1 ha erfüllt das Plangebiet die notwendigen Kriterien, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB bewertet zu werden.

Der besagt, ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hier greift das Thema der Nachverdichtung, da ein Bestandsgebäude in der Höhe aufgestockt wird.

Weiter heißt es, der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.000 m² hat, ist die festgesetzte Grundfläche deutlich geringer.

Zudem ist in dem Plangebiet keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht.

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.

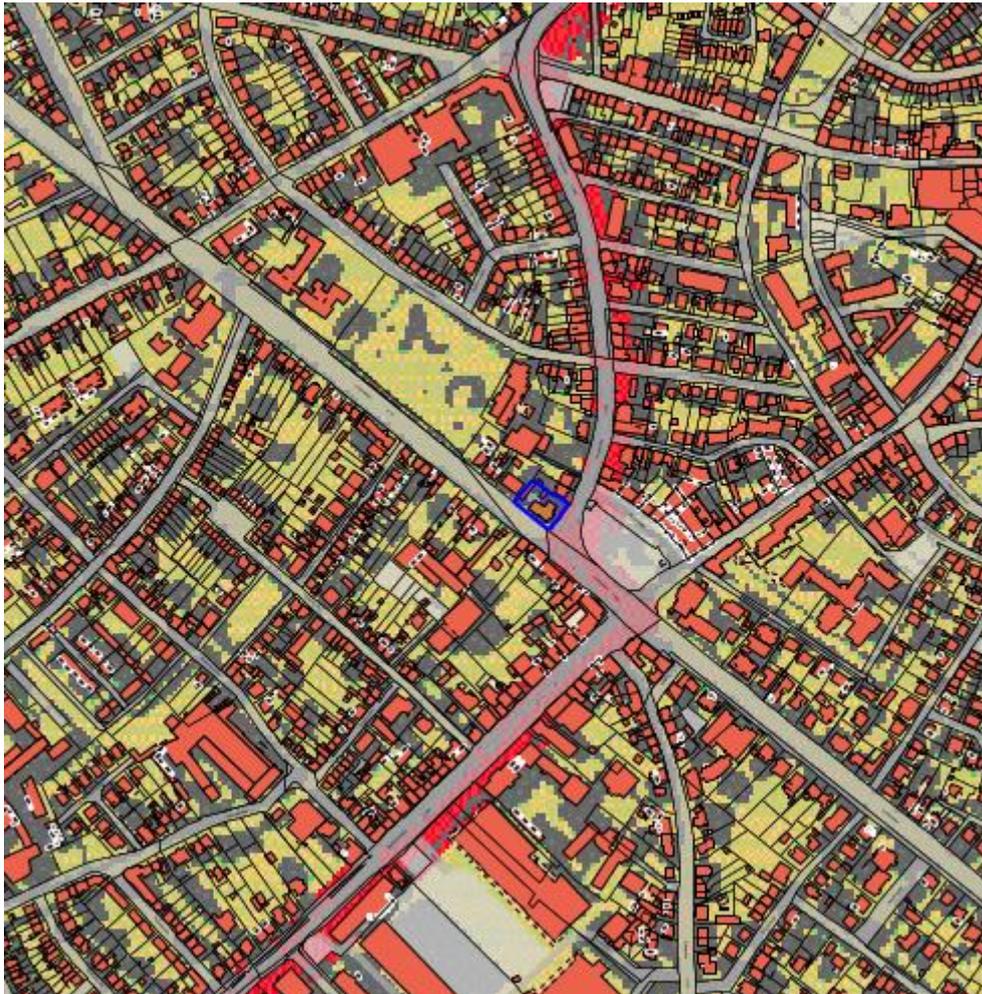


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt im Bereich im Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) und daher entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Vorgaben aus dem Regionalplan.

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 aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar, was den Festsetzungen im Bebauungsplan entspricht.

Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf. Die neue Darstellung wird den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.

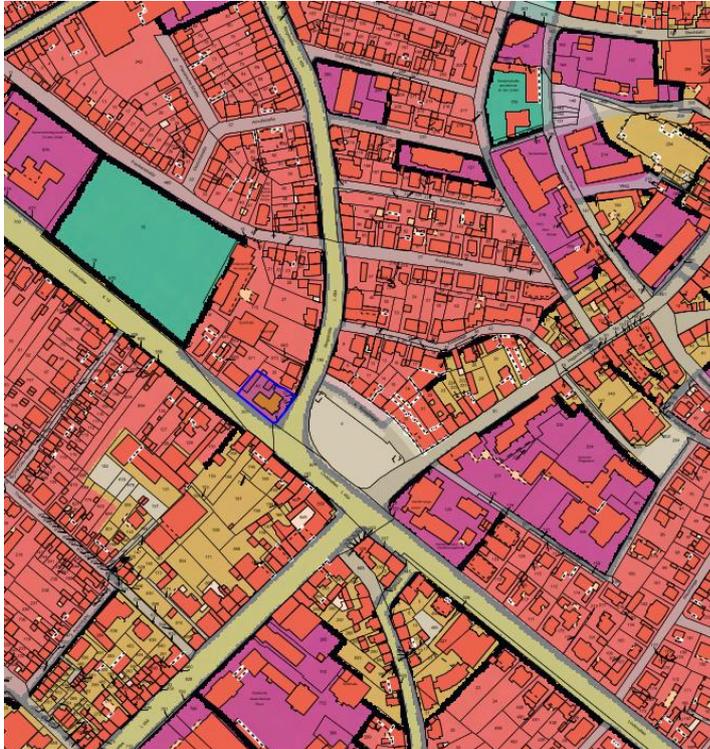


Abbildung 2 Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Das Plangebiet befindet sich in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es wäre demnach aktuell nach de, § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu bewerten.

4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

a. Stadtentwicklungskonzept

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

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und

Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.



Abbildung 3 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

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

Die in dem Bebauungsplan Nr. 1-343-0 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 (Klever Liste). Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

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

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-343-0 liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs allerdings in direkter räumlicher Nähe. Eine Ausweitung ist nicht vorgesehen, um das bestehende Zentrum zu schützen. Zudem ist die Versorgungssituation ausreichend. Daher werden Einzelhandelsbetriebe entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes eingeschränkt. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist im Plangebiet nicht zulässig.

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Apotheken
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
Zentrenrelevante Sortimente
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
Telekommunikationsgeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
Elektrische Haushaltsgeräte
Keramische Erzeugnisse, Glaswaren
Musikinstrumente, Musikalien
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat-, Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
Bücher
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Ton- und Bildträger
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
Spielwaren, Bastelartikel
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
Medizinische und orthopädische Artikel
Blumen
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationswaren für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Holz-, Flecht-, Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und 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 4 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.

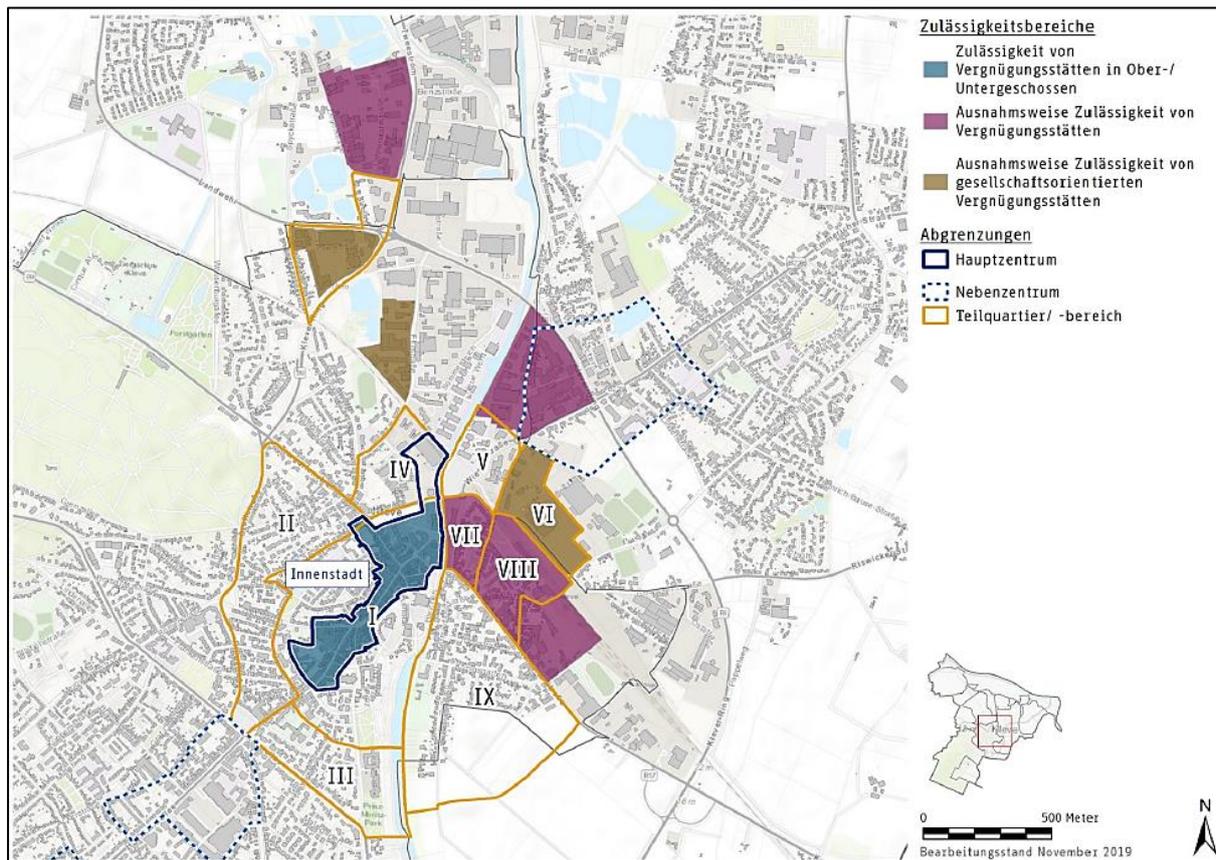


Abbildung 5: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig und werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-347-0 liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, daher sind weitere Einschränkungen über den Bebauungsplan nicht zulässig.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen liefern, um ein Bestandsgebäude aufzustocken und damit ein Nachverdichtung zu betreiben. Das Grundstück befindet sich zentral in Kleve, direkt am Marktplatz Linde. Aufgrund der zentralen Lage wird eine Nachverdichtung als städtebaulich verträglich und sinnvoll angesehen.

6. Erläuterungen zu den Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist städtebaulich notwendig, um in dieser zentralen Lage andere weniger

flächenintensiven Nutzungen den Vorrang zu geben. Zudem ist der Bestand durch kleinteiligere Wohngebäude in diesem Bereich geprägt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan jetzt eine Höhe von 16,50 m der maximalen Gebäudehöhe fest. Somit kann das bestehende Gebäude angemessen erhöht werden. Da ähnliche Höhen am Marktplatz Linde vorhandenen sind, passt sich die neue Gebäudehöhe gut in das Straßenbild ein.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich ein Baufenster, welches ein Bestandsgebäude mit einer kleineren Vergrößerung abzeichnet. Die Außenmaße sowie der Versiegelungsgrad bleiben gleich, lediglich eine Aufstockung ist geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der vorgegebenen Gebäudegröße auf 0,3 festgelegt. Die geringe GRZ wird dadurch gerechtfertigt, dass fünf Vollgeschosse zulässig werden. So kann durch eine Nachverdichtung (Aufstockung) zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden ohne größere Flächen zu versiegeln. Daher wird die Geschossflächenzahl auf 1,5 festgesetzt. Diese hohe GFZ ist sinnvoll, um in der sehr zentralen Lage eine ausreichende Verdichtung zu gewährleisten.

Da aber zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, müssen auch weitere Stellplätze errichtet werden. Daher ist eine Überschreitung der GRZ auf 0,8 aufgrund von der Errichtung notwendiger Stellplätze oder Garagen zulässig. Diese starke Versiegelung ist notwendig, um hier ausreichend Stellplatzangebote zu schaffen und ist auch im Bestand zu großen Teilen bereits vorhanden.

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Bezugnehmend zum Klimaschutzfahrplan der Stadt Kleve und der Bemühung in den Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zu treffen, welche dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung zu Gute kommen, werden in dem Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

Dachbegrünung: Gem. 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.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind erforderlich als Ausgleich für den aus stadtgestalterischen Gründen sparsam begrüneten öffentlichen Raum, zur stadtklimatischen Optimierung, zur Rückhaltung des Regenwassers und als teilweiser Ersatz für Biotop bzw. Ausgleich von Eingriffen (§ 8 I BNatSchG). Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut, Teilbereiche liegen jedoch noch brach und sind zurzeit als Grünflächen genutzt. Da eine Festsetzung von größeren Grünflächen in dem gewerblich geprägten Bereich städtebaulich nicht sinnvoll ist, sollte eine Nachverdichtung der bislang unbebauten Flächen angestrebt werden. Um aber dennoch Grünstrukturen zu sichern, ist die Festsetzung der Gründächer sinnvoll. Diese Festsetzung entspricht den Zielsetzungen des Handlungsfeldes 3 klimafreundliche Stadtentwicklung und der Maßnahme 3.11 Bepflanzung im bebauten Bereich.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin die Festsetzung, dass Stellplatzanlagen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickerungsfähig mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszugestaltet sind. Zudem ist je 8 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubb Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der erforderlichen Laubbäume kann auch gebündelt an zentraler Stelle innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Baumscheiben je Baum gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind hierbei zu berücksichtigen. Diese Festsetzung entspricht den Zielsetzungen des Handlungsfeldes 3 klimafreundliche Stadtentwicklung und der Maßnahme 3.11 Bepflanzung im bebauten Bereich.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das vorhandene Gebäude wird durch die Lindenallee/ Ringstraße erschlossen. Da hier eine Aufstockung geplant ist, bleibt die Erschließung sowohl verkehrlich sowie kanaltechnisch gleich.

8. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde erstellt. Das Protokoll ist der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Die Habitatbewertung hat gezeigt, dass Vorkommen von landesweit planungsrelevanten Vogelarten aufgrund fehlender Brutmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die im Kreis Kleve planungsrelevanten Arten Dohle, Haussperling und Mauersegler. Auch eine Brut von nichtplanungsrelevanten Vogelarten kann ausgeschlossen werden.

Das Bestandsgebäude weist jedoch am Dach eine umlaufende Attika auf, unter der sich Quartiere oder Einzelhangplätze für Fledermäuse befinden können. Diese können zu unterschiedlichen Jahreszeiten genutzt werden, so dass sich Untersuchungsergebnisse aus dem Sommer nicht auf den Herbst oder Winter übertragen lassen. Um eine unbeabsichtigte Verletzung oder Tötung von Fledermäusen an Einzelhangplätzen auszuschließen ist deshalb eine Ökologische Baubegleitung erforderlich. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Dachbereich von einschlägigen Spezialisten auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Hinweise auf mögliche Wochenstuben am

Gebäude bestehen jedoch nicht. Für den Garagentrakt können Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln ausgeschlossen werden.

Da auch Vorkommen von planungsrelevanten Arten anderer Artengruppen im Plangebiet ausgeschlossen werden können, ist eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 nicht erforderlich, da diese zu keinen weiteren Erkenntnissen führen würde.

Folgende Aspekte sind weiterhin zu beachten:

Als optimaler Zeitraum für einen Abbruch (zumindest hinsichtlich der Gebäudeattika) kann der Zeitraum September/Okttober sowie April angesehen werden. In diesen Monaten ist die Wochenstubenzeit bereits abgeschlossen bzw. hat noch nicht begonnen, und die Winterquartiere sind noch nicht final besetzt oder wurden bereits wieder verlassen, bzw. die Tiere sind bereits wieder aktiv. Auf diese Weise kann das Risiko eines möglichen Baustopps im Falle eines Fledermausfundes minimiert werden.

Um eine Tötung von Fledermäusen im Quartier mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist im Vorfeld des Abbruchs die Attika durch einen Artexperten auf einen möglichen Fledermausbesatz hin zu prüfen. Die Prüfung hat möglichst unmittelbar vor Abbruch zu erfolgen um eine zwischenzeitliche Besiedlung durch Fledermäuse ausschließen zu können.

CEF-Maßnahmen können ggf. erforderlich werden, wenn im Dachbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten festgestellt werden. In diesem Fall sind die Vorgaben in den Artprotokollen umzusetzen. Ansonsten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-347-0 Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb ist bei der Aufstockung eine Ökologische Baubegleitung erforderlich. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

9. 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.

Bezugnehmend zum Klimaschutzfahrplan der Stadt Kleve und der Bemühung in den Bebauungsplanverfahren Festsetzungen zu treffen, welche dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung zu Gute kommen, werden in dem Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

Dachbegrünung: Gem. 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.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind erforderlich als Ausgleich für den aus stadtgestalterischen Gründen sparsam begrünten öffentlichen Raum, zur stadtklimatischen Optimierung, zur Rückhaltung des Regenwassers und als teilweiser Ersatz für Biotope bzw. Ausgleich von Eingriffen (§ 8 I BNatSchG). Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut, Teilbereiche liegen jedoch noch brach und sind zurzeit als Grünflächen genutzt. Da eine Festsetzung von größeren Grünflächen in dem gewerblich geprägten Bereich städtebaulich nicht sinnvoll ist, sollte eine Nachverdichtung der bislang unbebauten Flächen angestrebt werden. Um aber dennoch Grünstrukturen zu sichern, ist die Festsetzung der Gründächer sinnvoll. Diese Festsetzung entspricht den Zielsetzungen des Handlungsfeldes 3 klimafreundliche Stadtentwicklung und der Maßnahme 3.11 Bepflanzung im bebauten Bereich.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin die Festsetzung, dass Stellplatzanlagen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickerungsfähig mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten sind. Zudem ist je 8 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der erforderlichen Laubbäume kann auch gebündelt an zentraler Stelle innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Baumscheiben je Baum gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind hierbei zu berücksichtigen. Diese Festsetzung entspricht den Zielsetzungen des Handlungsfeldes 3 klimafreundliche Stadtentwicklung und der Maßnahme 3.11 Bepflanzung im bebauten Bereich.

10. Sonstige Belange

Aktuell gibt es keine Kenntnis davon, dass sonstige Belange betroffen sind. Sollten im weiteren Verfahren noch Aspekte auftauchen, werden diese abgearbeitet.