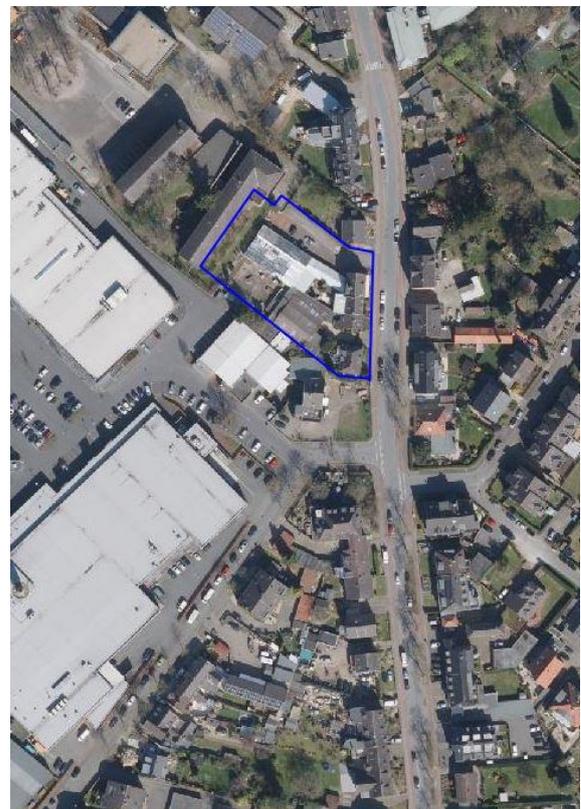


# Begründung

Bebauungsplan Nr. 1-208-2 für  
den Bereich Triftstraße





## Inhaltsverzeichnis

Stand März 2022

1.	Plangebiet.....	3
2.	Planungsanlass .....	3
3.	Bebauungsplanverfahren .....	3
4.	Planerische Ausgangssituation.....	4
4.1.	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) .....	4
4.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve .....	5
4.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve .....	5
4.4.	Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	5
a.	Stadtentwicklungskonzept .....	5
b.	Einzelhandelskonzept.....	6
c.	Vergnügungsstättenkonzept .....	8
5.	Städtebauliches Konzept.....	10
6.	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	11
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.4.	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
7.	Erschließung .....	14
7.1.	Verkehrliche Erschließung.....	14
7.2.	Ver- und Entsorgung.....	14
8.	Natur und Landschaft.....	15
9.	Artenschutz .....	15
10.	Klimaschutz.....	15
11.	Altlasten und Altablagerungen.....	16
12.	Sonstige Belange .....	16



## 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Triftstraße angrenzend an die Josef Beuys Gesamtschule. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3.300m<sup>2</sup> auf. Der Geltungsbereich ist durch die Gesamtschule erschlossen, jedoch geht auch ein Weg von der Triftstraße ab. Die Fläche zwischen Schulgelände und Triftstraße ist durch Gebäude, die von einem Blumenladen genutzt wurden, geprägt.

## 2. Planungsanlass

Zwischen der Hoffmannallee und der Triftstraße und in der Verlängerung des Geltungsbereichs liegt die Josef Beuys Gesamtschule. Die Schule benötigt Erweiterungsflächen. Dazu ist jedoch eine Änderung des Baurechts notwendig. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 1-208-2 für den Bereich Triftstraße aufgestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule auf den Geltungsbereich zu erweitern und das Baufenster zu vergrößern. Zusätzlich soll entsprechend des bestehenden Baurechts für die Schule eine dreigeschossige Bauweise zugelassen werden. Der vordere Bereich an der Triftstraße bleibt als Allgemeines Wohngebiet bestehen.

Planungsanlass ist daher die Sicherung und Vergrößerung der Gesamtschule.

## 3. Bebauungsplanverfahren

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

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 1-208-2 wurden ca. 1800 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 sowie ca. 1.400 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dies ergibt für das Gesamtgebiet eine zulässige Grundfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Folglich kann der Bebauungsplan Nr. 1-208-2 gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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

Ferner kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen.



Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig und umfassend über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Gemäß § 3 (2) BauGB ist die Öffentlichkeit für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu beteiligen. Die Stadt Kleve hat sich in diesem Fall für die Auslegungsfrist von 10.09.2019\_bis einschließlich 14.10.2019 entschlossen. Insgesamt sind damit 35 Tage die Öffentlichkeit beteiligt worden. Die Verwaltung hat sich für diese Frist entschieden, da sie ausreichend Möglichkeit gibt sich über die Planungen zu informieren und der Verwaltung schriftlich eine Stellungnahme einzureichen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. §4 BauGB aufgefordert ihre Belange zu den Planungen kundzutun. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange können innerhalb eines Monats ihre Stellungnahme abgeben, mindestens jedoch 30 Tage. Die Verwaltung hat sich in diesem Verfahren entschieden, die Behörden und Träger 39 Tagen zu beteiligen. Diese Frist liegt über der Mindestfrist, da so mehr Zeit für eine umfassende Stellungnahme gegeben wird.

Am 28.04.2021 hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kleve beschlossen, den ursprünglich auf die zukünftigen Schulhofflächen begrenzten Geltungsbereich zu erweitern, so dass der Geltungsbereich bis zur Triftstraße geht. Durch diese Erweiterung kann das bestehende Baurecht auch in diesem Bereich überarbeitet und die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Planungsrecht verankert werden.

## **4. Planerische Ausgangssituation**

### **4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)**

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan Düsseldorf (RPD) der Bezirksregierung festgeschrieben. Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) nun in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

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

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

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Düsseldorf im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), was auch der geplanten Nutzung entspricht. Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche vor.



#### **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.

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

#### **4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve**

Derzeit ist der Bebauungsplan Nr. 1-208-0 für den Geltungsbereich rechtsverbindlich. Im Bereich der Schule ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Das Baufenster sieht eine maximale dreigeschossige Baufläche vor. Das an der Triftstraße gelegene Allgemeine Wohngebiet setzt eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Ein Baufenster ist lediglich entlang der Triftstraße vorgesehen, im hinteren Bereich existiert derzeit kein Baurecht. Von der Triftstraße ist eine Wegeverbindung zur Schule vorgesehen, diese ist auch als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

#### **4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

##### **a. Stadtentwicklungskonzept**

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

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

# Qualität vor Quantität



**Abbildung 1 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve**

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

Die in dem Bebauungsplan Nr. 1-208-2 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die bereits baulich stark geprägt ist. Es wird eine verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs angestrebt, so dass die Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

## b. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 09.10.2019 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klevert Liste). Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.



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

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-208-2 liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Da eine Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird ist eine Ansiedlung größerer Einzelhandelbetriebe nicht möglich.

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



<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 Gebrauchtwagen
Kraftwagenteile und -zubehör

Abbildung 2 Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit

### c. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.



Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich.

Im Rahmen dieses Konzeptes wurden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Kleve erarbeitet. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve.

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Kleve wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Kleve,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten der Innenstadt teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Für das Stadtgebiet von Kleve werden demnach verschiedene Bereiche in der Innenstadt und in den Gewerbegebieten als Zulässigkeitsbereiche im definiert, welche auf folgender Abbildung ersichtlich sind.

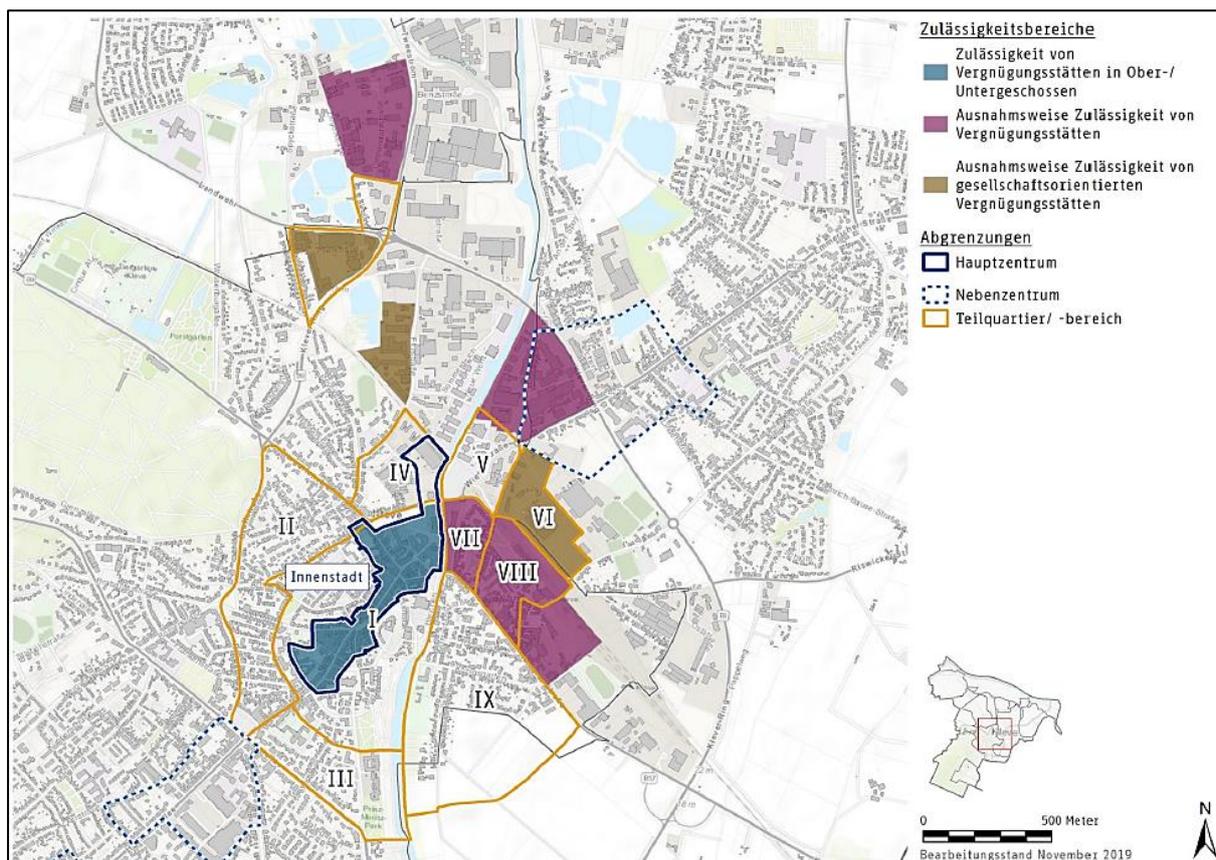


Abbildung 3: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-208-2 liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche.

## 5. Städtebauliches Konzept

Zwischen der Hoffmannallee und der Triftstraße und in der Verlängerung des Geltungsbereichs liegt die Josef Beuys Gesamtschule. Die Schule benötigt Erweiterungsflächen. Dazu ist jedoch eine Änderung des Baurechts notwendig. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 1-208-2 für den Bereich Triftstraße aufgestellt. Für die zukünftigen Schulerweiterungsflächen wird die Gemeinbedarfsfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 1-208-0 sowie das Baufenster im Bebauungsplan 1-208-2 erweitert. Zusätzlich wird entsprechend des bestehenden Baurechts für die Schule eine dreigeschossige Bauweise zugelassen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es die vorhandene Infrastruktur zu stärken und auch eine Bestandssicherung zu gewährleisten. So kann die Schule sich flexibel auf Neuerungen und Vergrößerungen anpassen. Der vordere Bereich an der Triftstraße bleibt als Allgemeines Wohngebiet bestehen, es werden jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimalere Nutzung der Flächen geschaffen. Weiterhin werden Festsetzungen zum Klimaschutz in das Planungsrecht aufgenommen.



## **6. Erläuterungen zu den Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die vorrangig dem Wohnen dienenden Baugebiete werden entsprechend der angestrebten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Hier sind neben Wohngebäuden und den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt. Neben der vorgesehen Hauptnutzung Wohnen sollen damit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit zur Gebietsdurchmischung sowie ein gewisses Maß an Versorgungsinfrastruktur und Gastronomie ermöglicht werden, das die Ausbildung von Nachbarschaften und Identitäten im Quartier fördert. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege sollen dadurch gleichzeitig die unterschiedlichen Lebenswelten im Stadtquartier möglichst gebündelt werden können, um damit Wegedistanzen kurz zu halten und unnötiges Verkehrsaufkommen zu vermeiden, das Entstehen einer reinen Schlafstadt zu verhindern sowie ein lebendiges Stadtquartier entstehen zu lassen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, diese Nutzungen können sich untergeordnet mit Begründung einfügen und die Idee der kurzen Wege unterstützen.

Die sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden wegen der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen und sonstigen potenziell von ihnen ausgehenden Emissionen und Störungen bzw. ihres Platzbedarfes ausgeschlossen.

#### **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule**

Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Josef-Beuys-Schule grenzt direkt an das neu überplante Flurstück an. Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche wird eine Erweiterung der Schule möglich.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **Vollgeschosse**

Gemäß Planzeichnung sind Vollgeschosse innerhalb der Baufelder festgesetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, dies entspricht den aktuellen Festsetzungen für das weitere Schulareal. So ist für die Gemeinbedarfsfläche eine flexible und schultechnisch sinnvolle Bebauung möglich.



Für das Allgemeine Wohngebiet werden weiterhin, wie auch schon im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, was auch der baulichen Umgebung entspricht.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Flächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind aufgrund der derzeitigen Nutzung bis auf wenige Ausnahmen nahezu vollständig überbaut. Die Obergrenze für die GRZ in Allgemeinen Wohngebieten wird im Fall des Bebauungsplans 1-208-2 um 0,1 überschritten. Unter Berücksichtigung des Realzustandes sowie der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um eine entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen, die in diesem Bereich verträglich ist.

Die festgesetzte GRZ wird insbesondere durch die Festsetzung von Dachflächenbegrünungen sowie den Festsetzungen zu Vorgartenbegrünung, abgemildert.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Baunutzungsverordnung regelt über die GFZ Vorgaben für Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete die Obergrenzen und sorgt somit für eine den Nutzungen des jeweiligen Baugebiets angemessene städtebauliche Dichte. Die GFZ von 1,0 ermöglicht eine flexible Ausgestaltung der Baukörper bei der ebenso festgesetzten zweigeschossigen Bauweise.

#### Höhe Baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer maximalen Außenwandhöhe von 9,00 Metern reguliert. Somit wird sichergestellt, dass ausreichend Höhe für die Umsetzung von zwei Geschossen mit entsprechender Technik bzw. erforderlichen Baumaterialien gegeben ist.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10 % der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitere Überschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

### **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Gebietscharakter entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt, welche nur geringfügig überschritten werden dürfen. Die dadurch entstehenden „Baufenster“ lassen eine



geplante Flexibilität der baulichen Nutzung zu, da sie nicht voll überbaut werden müssen und die Möglichkeit besteht mit der Bebauung hinter den Baugrenzen zurückzubleiben.

Die Baugrenze kann ausnahmsweise für Balkonanlagen bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge überschritten werden.

#### Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Hierbei handelt es sich um die Obergrenze, welche in Hinblick auf die maximalen Vollgeschosse sowie die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen ist. Gebäude mit weniger Wohneinheiten können ebenfalls entstehen.

#### **6.4. Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 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.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig. Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden. Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzapflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Diese Vorschriften werden aufgrund des Klimaschutzes sowie zur Erlangung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes vorgegeben. Weiterhin wird zum einen das Ziel der Bepflanzung im bebauten Raum des Klimaschutzfahrplans der Stadt Kleve verstetigt, zum anderen sind damit Vorgaben für eine klimarobuste Siedlungsflächenentwicklung planungsrechtlich verankert. Ein höherer Grünanteil wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, hilft Temperaturen zu reduzieren und vermindert die Geschwindigkeit des in die Kanalisation einfließenden Niederschlagswassers. Eine



erhöhte Kühlwirkung sowie die Verzögerung der Einleitung von Niederschlagswasser macht den Bereich robuster gegenüber den klimatischen Änderungen, darüber hinaus werden Staub und Schadstoffe aus der Luft gebunden.

## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Schule selber sowie durch die Triftstraße erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Zufahrt von der Triftstraße zum Schulgelände.

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

### **7.2. Ver- und Entsorgung**

#### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung von Abwässern aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren mit Anschluss an den örtlichen Kanalbestand. Innerhalb des Planbereichs sind ausreichend bemessene Abwasserleitungen für die Aufnahme der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer vorhanden. Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungs- oder Ersatzmaßnahmen können erst nach Abschluss der konkreten Flächenüberplanung ermittelt werden.

#### Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammelsystem und den Stammkanal zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlauf des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebiets R 5 bei Auslaufbauwerk E 6 (NBK) in den Vorfluter Spoykanal geleitet.



## 8. Natur und Landschaft

Die Flächen entlang der Triftstraße, welche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, sind bis auf kleinere Vorgartenbereich und einzelne Kleinstflächen im hinterliegenden Bereich nahezu komplett versiegelt.

Der Bereich zwischen der heutigen Bebauung und dem vorhandenen Schulgebäude ist real derzeit als Grünfläche mit mehreren jüngeren Bäumen sowie einigen Sträuchern bestanden. Durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche besteht keine Erhaltungsgarantie.

## 9. Artenschutz

Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist im November 2021 durch das Planungsbüro Sterna erstellt worden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1-208-2 können Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nur an den Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. **Wenn eines oder mehrere dieser Gebäude mit potentiellen Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und/oder Fledermäusen renoviert oder abgerissen werden sollen, kann es dabei zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für diese Arten kommen. Die Gebäude sind daher im Vorfeld entsprechender Eingriffe vorab von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von einer oder mehrerer dieser Arten untersuchen zu lassen. Wenn Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten festgestellt werden sind die in den Artprotokollen aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.**

Das im Plangebiet vorhandene Gewächshaus weist keine Fledermausquartiere und keine Nistplätze auf.

**Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird der jedoch der Zeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten auf die Zeit vom 1. November bis 29. Februar beschränkt.** Bei Einhaltung der Maßnahme werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Umsetzung der Inhalte keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Details können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag inklusive Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Bebauungsplan 1-208-2 entnommen werden.

## 10. Klimaschutz

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

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zum Begrünen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie der Verankerung der örtlichen Gestaltungsvorschrift zum Bepflanzen oder Einsäen von mindestens 50% des Vorgartenbereichs wird die Begrünung innerhalb des bebauten Raums verstetigt, weiterhin sind damit Vorgaben für eine klimarobuste Siedlungsflächenentwicklung planungsrechtlich verankert. Ein höherer Grünanteil wirkt sich insgesamt positiv auf das Kleinklima aus, hilft Temperaturen zu reduzieren und vermindert die Geschwindigkeit des in die Kanalisation einfließenden Niederschlagswassers. Eine erhöhte Kühlwirkung sowie die Verzögerung der Einleitung



von Niederschlagswasser macht den Bereich robuster gegenüber den klimatischen Änderungen. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien, wie etwa Solarenergie, wird durch die Festsetzung zur ausnahmsweise möglichen Überschreitung der maximalen Höhen unterstützt.

## **11.Altlasten und Altablagerungen**

Hinweise auf Altlasten liegen zur Zeit nicht vor.

## **12.Sonstige Belange**

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