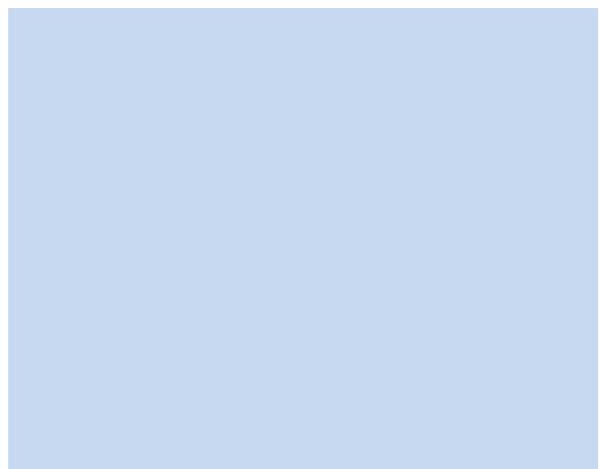
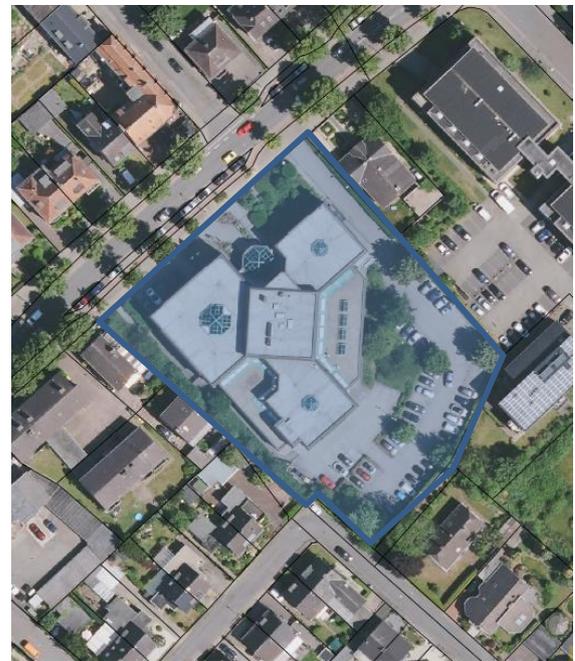


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1-198-2 für
den Bereich Hoffmannallee /
Siegertstraße / Flinckstraße





Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	3
2. Bebauungsplanverfahren	3
3. Planerische Ausgangssituation	4
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	4
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	6
4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte	6
4.1 Stadtentwicklungskonzept	6
4.2 Einzelhandelskonzept	7
4.3 Vergnügungstättenkonzept	10
5. Städtebauliches Konzept	11
6. Erläuterungen zu den Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
6.8 Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
7. Erschließung	17
7.1 Verkehrliche Erschließung	17
7.2 Ver- und Entsorgung	17
8. Verkehrsprognose	17
9. Natur und Landschaft	18
10. Artenschutz	18
11. Klimaschutz	20
12. Hochwasserschutz & Starkregen	21
11.1 Hochwasser	21
11.2 Starkregen	23
13. Versickerungstechnische Bodenuntersuchung	24
14. Altlasten und Altablagerungen	24
15. Denkmalschutz	25
16. Sonstige Belange	25



Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Klever Oberstadt und umfasst das Flurstück 1024 der Flur 33 in der Gemarkung Kleve.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-198-2 ist im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 1-198-0 seit dem 10.03.1993 als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich seit Anfang der 90er Jahre ein Dienstleistungsgebäude.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.600 m² und befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung zum Zentrum Kleves sowie in unmittelbarer Nähe zum Oberstadtzentrum Kleve (EOC).

1. Planungsanlass

Durch faktische Aufgabe der Nutzung des Gebiets als Gemeinbedarfsfläche soll das Gebiet im Rahmen einer Überplanung durch einen neuen Bebauungsplan einer neuen Nutzung zugänglich werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1-198-2 soll das Grundstück als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden, innerhalb dessen neben einer Wohnnutzung auch die Ansiedlung von z.B. Geschäftsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften oder auch Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig ist. Ziel dieser Gebietsausweisung ist die Schaffung einer urbanen und lebendigen Nutzungsmischung in Form eines Nebeneinanders von Wohnen, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen sowie die Förderung von Nachbarschaften und Identitäten innerhalb des Quartiers. Nutzungsbezogen stellt das Gebiet damit auch einen funktionellen Übergang zwischen den vorwiegend wohnbaulich genutzten Gebieten im Süden und Osten (Kleine Rembrandtstraße / Flinkstraße) des Plangebietes mit den eher gemischten und z.T. stark gewerblich genutzten Gebieten im Nordosten (in Richtung EOC) dar.

2. Bebauungsplanverfahren

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

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

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

Bei dem Bebauungsplan 1-198-2 handelt es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Durch den Bebauungsplan Nr. 1-198-2 werden ca. 5.600 m² Urbanes Gebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt. Dies ergibt für das Gesamtgebiet eine zulässige Grundfläche von ca. 2.460 m², sodass die Vorgaben zur maximalen Grundfläche nach §13a BauGB erfüllt werden.

Mit erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1-198-2 nicht zu rechnen, da das Plangebiet bereits baulich genutzt wird und vollumfänglich innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen liegt.

Aufgrund der oben genannten Gründe kann der Bebauungsplan Nr. 1-198-2 gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde erstmalig in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 24.11.2022 vorgestellt. Die Verwaltung wurde in diesem Zuge beauftragt, einige Änderungen am Bebauungsplanentwurf (u.a. zur Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten) vorzunehmen und hat den Tagesordnungspunkt daher ohne Empfehlung an den Rat gegeben. In der Sitzung des Rates der Stadt Kleve am 14.12.2022 wurde daraufhin die Verweisung der angepassten Planung zurück in den Bau- und Planungsausschuss beschlossen. Nach einer erneuten Vorstellung der Planung im Bau- und Hauptausschuss wurde am 15.02.2023 die Einleitung sowie die Offenlage vom Rat der Stadt Kleve beschlossen. Die Offenlage fand im Zeitraum 21.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 statt; die Träger wurden mit Schreiben vom 16.08.2023 um Stellungnahme gebeten. Im Zuge der Offenlagen wurden keine Belange bekannt, die eine Änderung der Planzeichnung erforderlich machten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 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.

In Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen können Bauflächen und Baugebiete bauleitplanerisch dargestellt werden, die sich am Bedarf der in diesen Ortsteilen ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) orientieren. Der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung wird damit gewährleistet (Eigenentwicklung). In dem Maße, wie diese Ortsteile auch Standorte landwirtschaftlicher Betriebe sind, sollen bei der Eigenentwicklung auch die Entwicklungsmöglichkeiten existenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt werden (vgl. Kap. 4.5.1). Alle darüber hinaus gehenden bauleitplanerischen Flächenentwicklungen, die den Flächenbedarf von zuziehenden Einwohnern decken sollen, müssen innerhalb der Siedlungsbereiche erfolgen. (...) Bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso wie die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung von Splittersiedlungen im Freiraum entsprechend LEP NRW, Ziel 6.1-4 zu vermeiden. (Kap. 3.1.1, Abs. 1 Regionalplan Düsseldorf)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-198-2 ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Es handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt und vollständig bebaut ist, so dass keine zusätzlichen Flächen innerhalb des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs in Anspruch genommen werden müssen. Eine bauliche Entwicklung des Plangebiets für gemischte Wohn- und Geschäftszwecke entspricht damit den o.g. Vorgaben des Regionalplans.

Auf die Vorgaben und Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz wird in dem Kapitel Hochwasserschutz und Starkregen eingegangen.

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. Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf, der Feststellungsbeschluss wurde am 21.09.2022 gefasst. Sowohl der rechtskräftige Alt-FNP als auch der neue FNP sehen für den Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen / Behörden vor, sodass die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geplante Nutzung (Urbanes Gebiet) nicht mit den Darstellungen des FNP konform ist.

Da der Bebauungsplan jedoch nach §13a BauGB aufgestellt wird, kann er nach §13a Abs. 2 Nr. 2 auch bei Abweichungen vom Flächennutzungsplan aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und eine Berichtigung des FNP erfolgt. Da durch die Planung lediglich eine neue Nutzung für ein bereits bebautes, vollständig erschlossenes Areal in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Gebiet vorgesehen ist und die Nachnutzung den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts (siehe Kapitel 4.1) entspricht, wird die städtebauliche Entwicklung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Sobald der neue Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt hat, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, sodass dieser für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-198-2 Gemischte Bauflächen vorsieht.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-198-2 ist seit dem 10.03.1994 der Bebauungsplan Nr. 1-198-0 für den Bereich Hoffmannallee/ Siebertstraße/ Jägerstraße/ Flinckstraße rechtskräftig. Innerhalb des Bebauungsplans 1-198-0 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen ausgewiesen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zwei Baufenster festgesetzt, innerhalb der eine Bebauung mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen zulässig ist.

4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

4.1 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 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.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1-198-2 handelt sich um eine Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsmaßnahme eines baulich vorgeprägten Innenstadtbereichs, der infrastrukturell bereits vollumfänglich erschlossen ist. Entsprechend kommt es zu keiner neuen Freirauminanspruchnahme, so dass die Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

4.2 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).

Grundsätzlich ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Urbanen Gebieten allgemein zulässig. Das als Urbane Gebiet festgesetzte Bebauungsplangebiet Nr. 1-198-2 befindet sich jedoch außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs gemäß Einzelhandelskonzept, sodass eine allgemeine



Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben die weitere Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche ggf. negativ beeinträchtigen könnte. Daher wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben insofern eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten lediglich ausnahmsweise und nur dann zugelassen werden können, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass von einem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind weiterhin allgemein zulässig, solange sie vorrangig der Versorgung des Gebiets dienen. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste (siehe Abbildung 2) zu entnehmen.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes – u.a. die Zentralen Versorgungsbereiche zu schützen - werden somit im Bebauungsplan Nr. 1-198-2 berücksichtigt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Apotheken
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Spielwaren und Bastelartikel
Bücher
Musikinstrumente und Musikalien
Geräte der Unterhaltungselektronik
Ton- und Bildträger
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
Telekommunikationsgeräte
elektrische Haushaltsgeräte
Foto- und optische Erzeugnisse
Blumen
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
medizinische und orthopädische Artikel
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sportgroßgeräte, Campingartikel
Kraftwagenteile und -zubehör

Abbildung 2: Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit

4.3 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 der Abbildung 3 ersichtlich sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-198-2 befindet sich aufgrund der Nähe zur Joseph-Beuys-Gesamtschule und den damit verbundenen Schutzansprüchen außerhalb der im Vergnügungsstättenkonzept festgelegten Zulässigkeitsbereiche. Daher wird innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet unzulässig ist und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden kann.

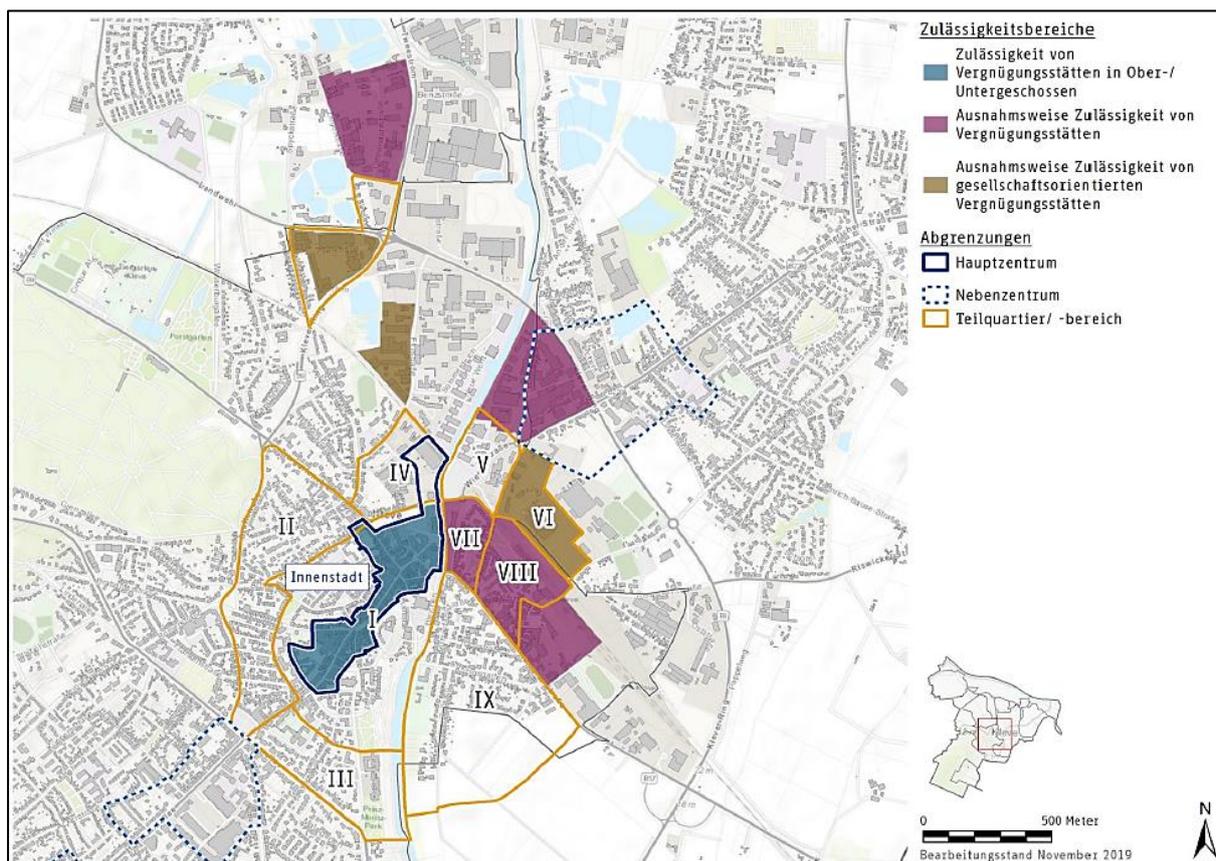


Abbildung 3: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

5. Städtebauliches Konzept

Städtebaulich verfolgt der Bebauungsplan Nr. 1-198-2 folgende Ziele, welche über die in den nachfolgenden Kapiteln beschriebenen Festsetzungen realisiert werden sollen:

- **Nachverdichtung:** über Umnutzung / Wiedernutzbarmachung von bereits baulich genutzten Flächen im Innenbereich für Wohn- und Geschäftszwecke
- **Nutzungsmischung und „Stadt der kurzen Wege“:** u.a. über Festsetzung eines Urbanen Gebietes, welches sowohl Wohn- als auch z.B. gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen ermöglicht
- **Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:** u.a. über Festsetzungen zur Vorgarten-, Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie Baumpflanzgeboten, Förderung des Einsatzes der Solarenergie (Höhenüberschreitung), Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit für Erschließungswege und Stellplätze, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe Kapitel 10: Klimaschutz)

6. Erläuterungen zu den Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Das Plangebiet wird gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, innerhalb dessen neben einer Wohnnutzung auch die Ansiedlung von z.B. Geschäftsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften oder auch Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig ist. Ziel dieser Gebietsausweisung ist die Schaffung einer urbanen und lebendigen Nutzungsmischung in Form eines Nebeneinanders von Wohnen, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen. Nutzungsbezogen stellt das Gebiet damit auch einen funktionellen Übergang zwischen den vorwiegend wohnbaulich genutzten Gebieten im Süden und Osten (Kleine Rembrandstraße / Flinckstraße) des Plangebietes mit den eher gemischten und z.T. stark gewerblich genutzten Gebieten im Nordosten (in Richtung EOC) dar. Die angestrebte Nutzungsmischung trägt dabei zur Reduzierung des gebietsinduzierten Verkehrs bei und verfolgt städtebaulich das Ziel der Schaffung einer „Stadt der kurzen Wege“. Zudem wird die Ausbildung von Nachbarschaften und Identitäten innerhalb des Quartiers gefördert.

Um Störeffekte auf die ansässige Wohnnutzung zu vermeiden, wird die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Tankstellen im Plangebiet entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Ansiedlung von Vergnügungsstätten entsprechend der Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Kleve aus dem Jahr 2019 aufgrund der Nähe zur Joseph-Beuys-Gesamtschule ebenfalls ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Erdgeschosshöhe

Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden im MU1 (entlang der Hoffmannallee) wird auf mindestens 3,20m festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet sein, dass die geplanten Gebäude flexibel an künftig veränderte Nutzungsanforderungen angepasst werden können, ohne dass hierdurch größere Umbaumaßnahmen notwendig werden. Hohe Erdgeschosse bieten nutzungsoffene, multifunktional nutzbare Räume und ermöglichen in Verbindung mit der Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet neben Wohnungen auch die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen wie Läden oder Dienstleistungsbetrieben. Dadurch kann ggf. die Nutzungsdauer eines Gebäudes verlängert und eine Reduzierung der Emissionen im Lebenszyklus des Gebäudes erzielt werden.

Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

In Richtung Kleine Rembrandstraße / Flinckstraße wird entsprechend des umliegenden Bestands eine moderate Höhe (Gesamtgebäudehöhen 10,0-11,0m) der Baukörper mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen angestrebt, sodass auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung des restlichen Grundstücksteils gewährleistet wird. Darüber hinaus wird entlang der Hoffmannallee eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0m festgesetzt, die zur Ausprägung einer städtebaulichen Kante beitragen und auch eine abschirmende Funktion (Lärm, Sichtschutz) für die rückwärtige Grundstücksnutzung erfüllen soll. Zudem ist gerade das straßenseitige



Baufenster aufgrund des regen vorbeiführenden Straßen- und Passantenverkehrs für gewerbliche Nutzungen von Attraktivität, sodass hier im Vergleich zu dem rückseitigen Baufenster möglichst viel Geschossfläche entstehen soll.

Die Höhen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in den festgesetzten Urbanen Gebieten sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First). Die Bezugsebene Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen sind die dargestellten Höhenpunkte. Anzuwenden ist der jeweils nächste in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt (BP).

Um den Einsatz Erneuerbarer Energien (insbesondere der dachgebundenen Solarenergie) sowie die Barrierefreiheit zu fördern, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie durch Technikgeschosse und/oder andere Dachaufbauten für technische Anlagen (Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, etc.) ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,00m überschritten werden. Technikgeschosse und Dachaufbauten für technische Anlagen müssen bei Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um mindestens 2,0 m von den betreffenden Außenwänden zurückgesetzt angeordnet werden, um den Baukörper in seiner gestalterischen Kompaktheit nicht übermäßig zu beeinflussen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ ist in den MU1 und MU2 mit 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt, was im Wesentlichen den überbaubaren Grundstücksflächen in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten entspricht und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Für unterirdische Garagen darf die GRZ bis auf einen Wert von 1,0 erhöht werden, um möglichst den gesamten ruhenden Verkehr und die nachzuweisenden Stellplätze in unterirdische Garagen zu verlagern. Dies gewährleistet, dass für die Bewohner ausreichend Aufenthaltsraum im Außenbereich entstehen kann und ermöglicht eine Durchgrünung der Außenflächen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 90 Wohneinheiten begrenzt. Da der Standort des Plangebietes ein sehr gut infrastrukturell erschlossener Bereich ist, der zudem eine hohe (Nah-)Versorgungsqualität sowie eine vergleichsweise hohe Dichte aufweist, werden 90 Wohneinheiten als verträglich für das Gebiet angesehen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

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 der Bereich nicht voll überbaut werden muss und die Möglichkeit besteht mit der Bebauung hinter den Baugrenzen zurückzubleiben.



Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baufenster sind jeweils ausreichend breit bzw. tief festgelegt, um eine flexible Ausrichtung zu ermöglichen. Dabei orientieren sich die Baufenster an der Verkehrsführung, um Zuwegungen/Erschließungswege sowie Hausanschlüsse möglichst kurz zu halten.

Bauweise

Für das Baufenster entlang der Hoffmannallee wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine städtebauliche Kante auszuprägen, die darüber hinaus auch eine abschirmende Funktion (u.a. hinsichtlich Lärm) erfüllen soll. Im rückseitigen Baufenster in Richtung Kleine Rembrandtstr. / Flinkstraße wird entsprechend der eher kleinteiligeren und offenen Bebauung in den angrenzenden Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt, welche zudem eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Plangebietes gewährleisten soll.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze

Oberirdische Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Hierdurch soll eine Störung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner im Freiraum vermieden und ein entsprechend hoher Grünanteil im Plangebiet sichergestellt werden. Die Stellplätze müssen demnach weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden; es sind lediglich entlang der Grundstücksseite zum benachbarten Bestandsparkplatz einige wenige oberirdische Stellplätze zulässig.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m³ umbauten Raum nicht zulässig. Ausnahmsweise können zur Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs aus Klimaschutzgründen Nebenanlagen, die für das Abstellen von Fahrrädern genutzt werden, bis zu einer Größe von 75m³ umbauten Raum zugelassen werden, sofern das Straßenbild hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass ausreichend unbebaute Fläche als Aufenthaltsraum für die Bewohner des Nutzungsgebietes verbleibt. Zudem sind die festgesetzten Baufenster ausreichend groß bemessen, um hier neben den Hauptgebäuden auch weitere Nebenanlagen unterzubringen.

6.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die nachfolgend genannten Festsetzungen zu Anpflanzungen und sonstigen Bepflanzungen (Dach-, Fassaden- und Freiflächenbegrünung) 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 im Plangebiet sowie den Gebäuden 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.

Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind Dächer bis zu einer Neigung von 30° (inkl. Carports und Garagendächer) – auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

Begrünung nicht überbauter Bereiche

Nicht überbaute Bereiche sowie Flächen auf Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, um die Flächen entsprechend bepflanzen zu können und um eine gewisse Versickerungsleistung zu ermöglichen.

Fassadenbegrünung

Gebäude mit mehr als 10m² Fassadenfläche sind flächendeckend zu mindestens 20% der Fassadenflächen zu begrünen. Dabei sind bei der Berechnung der Fassadenfläche sämtliche Fassadenflächen des Gebäudes aufzuaddieren. Flächen von Fassadenöffnungen (wie z.B. Türen, Fenster) sind dabei nicht anzurechnen. Die zu begrünende Fläche kann sowohl als zusammenhängende Begrünung an einer Gebäudeseite wie auch aufgeteilt an mehreren Gebäudeseiten umgesetzt werden. Ausnahmen hinsichtlich der Festsetzung können z.B. aus Brandschutzgründen zugelassen werden.

Fassadenbegrünungen beeinflussen das Kleinklima positiv, weil sie die Fassade beschatten, diese sich dadurch im Sommer nicht so aufheizt und sie zusätzlich Wasser verdunsten. Zudem können dauergrüne Pflanzen im Winter einen Isolationseffekt besitzen.

Es ist dabei unerheblich, welche Art der Fassadenbegrünung gewählt wird. Eine bodengebundene Fassadenbegrünung, Begrünung vom Dach aus oder auch Begrünung mit Hilfe von Pflanzträgern können genutzt werden. Wichtig ist, dass eine ausreichende Anzahl von Pflanzen angepflanzt wird, so dass zeitnah eine flächendeckende Begrünung entsteht. Die Anzahl der notwendigen Pflanzen ist je nach gewählter Art und Begrünungssystem unterschiedlich und wird daher nicht vorgegeben.

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auch die nachfolgend genannten Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anpflanzungen, Vorgartenbegrünung,



wasserdurchlässige Erschließungswege und Stellplätze, Ausschluss von Nebenanlagen im Vorgartenbereich) zielen auf das Ziel der Bepflanzung im bebauten Raum des Klimaschutzfahrplans der Stadt Kleve ab. Zudem werden auch hiermit die Vorgaben für eine klimarobuste Siedlungsflächenentwicklung planungsrechtlich verankert. Ein höherer Grünanteil wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, hilft Temperaturen im Plangebiet sowie den Gebäuden 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.

Im Detail sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Anpflanzungen je angefangene 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche

Je angefangene 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgartenbegrünung und Unzulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig. Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.

Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzapflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Wasserdurchlässige Befestigung von Erschließungswegen und Stellplätzen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sowie für die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche, sofern für diese technisch umsetzbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu zur Überflutungsprävention bei z.B. Starkregenereignissen und zur Anreicherung von Grundwasser im Plangebiet zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schaffung baulich-technischer Voraussetzungen zum Einsatz von Erneuerbaren Energien

Das Ziel eines weitestgehenden Umstiegs des Einsatzes von fossilen auf erneuerbare Energieträger zur Energieversorgung von Haushalten und Gewerbe ist in diversen Klimaschutzplänen und Strategien auf Bundes-, Landes- und europäischer Ebene verankert. Über die Festsetzung zur Schaffung der baulich-

technischen Voraussetzungen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Endenergie (Strom, Wärme, Kälte) aus erneuerbaren Primärenergien soll dieses Klimaschutzziel städtebaulich verankert werden mit dem Hintergrund, dass über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude die Möglichkeit zur Auf- bzw. Nachrüstung erneuerbarer Energieerzeugungsanlagen besteht.

Nutzungsverbot fossiler Brennstoffe (Kohle, Heizöl)

Die Nutzung der als klimaschädlich eingestuften fossilen Heizstoffe wie Erdöl, Braun- und Steinkohle ist aufgrund der Vermeidung der schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

6.8 Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund Ihrer Bedeutung für den Klimaschutz (CO₂-Speicher) sowie für die Klimaanpassung (Kühlwirkung durch Schattenwurf) sind die zeichnerisch als zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich des Plangebietes sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP-4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen und ist sowohl über die Straße Hoffmannallee, als auch über die Kleine Rembrandstraße / Flinckstraße erschließbar. Gegebenenfalls sind innergebietsliche Erschließungswege auf privatem Grund erforderlich, die von privater Seite zu errichten sind.

7.2 Ver- und Entsorgung

Sowohl im Bereich der Hoffmannallee, als auch im Bereich der Kleine Rembrandtstr. befinden sich entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

8. Verkehrsprognose

Um die verkehrlichen Auswirkungen der angestrebten Nutzung des Plangebietes abschätzen zu können wurde durch das Ingenieurbüro Runge im Juli 2023 eine Verkehrsprognose erstellt und darauf aufbauend eine Untersuchung der Auswirkungen auf die umliegenden Verkehrswege und Verkehrsknotenpunkte vorgenommen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten Verkehrswege nur eine geringfügige Erhöhung der Kfz-Verkehrsstärke sowie eine geringfügige Verschlechterung der



Verkehrsqualität an den Knotenpunkten prognostiziert wird und keine Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erforderlich sind.

Auf der Hoffmannallee, die als L 484 eine Landstraße ist, wird es nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Kfz-Verkehrsstärke kommen. Während die Hoffmannallee im Analyse PLUS-Fall rund 14.880 Kfz/24h an einem typischen Wochentag befahren, sind es im Prognosefall maximal rund 15.180 Kfz/24h (worstcase). Die zusätzlichen etwa 300 Pkw-Fahrten machen eine Steigerung von rund 2 % aus.

Im Rahmen der Auswirkungsuntersuchungen wurden die beiden Knotenpunkte Hoffmannallee / Kleiststraße und Hoffmannallee / Siegertstraße in Hinblick auf ihre Leistungsfähigkeiten und zukünftigen Verkehrsqualitäten untersucht. Der einzig kritische Verkehrsstrom ist der Linksabbiegestrom aus der Siegertstraße, welcher in der Nachmittagsspitzenstunde bereits in der Analyse hohe mittlere Wartezeiten aufweist aber noch eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D besitzt. Durch die erwartete, projektbezogene Zusatzverkehrsmenge wird eine mittlere Wartezeit für die Linksabbieger der Siegertstraße von 44 Sekunden berechnet, was Qualitätsstufe D an der Grenze zu Stufe E bedeutet. Für den Verkehrsfluss auf der Hoffmannallee wird auch zukünftig die sehr gute Qualitätsstufe A bestehen bleiben.

An der Zufahrt zum Plangebiet kommt es durch Linksabbieger der Hoffmannallee zu zumutbaren Behinderungen im Geradeausverkehr. Rechnerisch werden in der Nachmittagsspitzenstunde 8 % des Geradeausverkehrs zum Halt durch Linksabbieger gezwungen. Die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A bleibt jedoch erhalten. In der Ausfahrt aus dem Plangebiet zur Hoffmannallee wird die befriedigende Qualitätsstufe C ermittelt. Daraus ist zu folgern, dass keine Ausbaumaßnahmen für die L 484, Hoffmannallee, erforderlich sind.

Weitere Einzelheiten können dem Gutachten „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 1-198-2 Hoffmannallee / Siegertstr. / Flinckstr. (AOK Gebäude) in Kleve“ des Ingenieurbüro Runge entnommen werden.

9. Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan 1-198-2 ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Mitten der bestehenden Siedlungsstrukturen von Kleve und ist ringherum vollumfänglich von ein- bis dreigeschossiger Bebauung umgeben. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen, die im Wesentlichen den Höhen der umliegenden Bebauung entsprechen, wird gewährleistet, dass von der angestrebten Bebauung keine relevante Fernwirkung ausgeht.

10. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist durch das Büro für Landschaftsplanung Böhling im Juli 2023 erstellt worden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Rückbau des Gebäudes und der Freiflächen, die Beseitigung von Gehölzen sowie die anschließende Neubebauung keine Beeinträchtigungen der beurteilten planungsrelevanten Arten ausgelöst werden. Es kommt zu keiner

vorhabenbedingten Auslösung der in § 44 (1) BNatSchG definierten Zugriffsverbote, d.h. es erfolgen bei Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Störungen der lokalen Populationen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- / Ruhestätten. Ebenso kommt es zu keinen vermeidbaren Verletzungen / Tötungen von Tieren und zu keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für die geprüften Arten. Diese Beurteilung gilt auch unter Berücksichtigung der folgenden, rein vorsorglich definierten Vermeidungsmaßnahmen zur zeitlichen Einschränkung bestimmter Tätigkeiten:

Zeitliche Einschränkung der Gehölzbeseitigung

- Um rein vorsorglich eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. von Nestern und Eiern sowie die Tötung von Individuen möglicher zukünftiger Ansiedlungen in den vorhabenbedingt entfallenden Gehölzen und damit eine Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, darf die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Mit Verweis auf § 39 (5) BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres verboten. Von dieser rein vorsorglichen Maßnahme profitieren alle potenziell vorkommenden gehölzbrütenden Vogelarten sowie gehölzbewohnenden Fledermäuse.
- Sollte die Beseitigung von Gehölzen erst in der Brutzeit bzw. Aktivitätsphase von Fledermäusen begonnen werden können (ab Anfang März), ist vorher eine erneute Prüfung der betreffenden Gehölze durch eine qualifizierte Fachperson mit Artenkenntnis notwendig. Bei einer Feststellung von Brutvorkommen bzw. Fledermausquartieren, Horsten oder Tageseinständen ist eine Beseitigung der Gehölze zunächst nicht möglich. Die mögliche Freigabe der Rodungsarbeiten steht dann in Abhängigkeit von der Wertung der Funde und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

Zeitliche Einschränkung des Gebäudeabrisses

- Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen bzw. begonnen werden, sind keine bauzeitlichen Einschränkungen notwendig. Die Brutzeit von Vögeln liegt allgemein zwischen dem 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres. Von dieser rein vorsorglichen Maßnahme profitieren alle potenziell vorkommenden gebäudebrütenden Vogelarten sowie gebäudebewohnenden Fledermäuse.
- Soweit die geplanten Abrissarbeiten vor der Brutzeit begonnen werden und sich dann in die Brutzeit hinein erstrecken, haben diese eine vergrämende Wirkung auf potenzielle Brutansiedlungen im Vorhabenbereich und auch nahen Umfeld, sodass in diesem Fall keine bauzeitlichen Einschränkungen notwendig werden.
- Sollte der Beginn der Abrissarbeiten innerhalb der Brutzeit liegen (nach dem 01.03.), so ist das betreffende Gebäude vorab erneut auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch eine qualifizierte Fachperson mit Artenkenntnis zu überprüfen. Bei einer Feststellung von Brutvorkommen oder Fledermausquartieren, ist ein Abriss zunächst nicht möglich. Die mögliche Freigabe von Abrissarbeiten steht dann in Abhängigkeit von der Wertung der Funde und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit der UNB.

CEF-Maßnahmen oder artbezogene Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine relevante Betroffenheit sonstiger geschützter, nicht planungsrelevanter Arten ist ebenfalls auszuschließen. Von den vorsorglich definierten Vermeidungsmaßnahmen profitieren auch diese Arten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des Artenschutzes grundsätzlich und zu jedem Zeitpunkt von Jedermann sicherzustellen ist. Auch zu einem späteren Zeitpunkt ist auf die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzes zu achten.

Details können der Artenschutzprüfung „Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP) – Bebauungsplan Stadt Kleve Nr. 1-198-2 für den Bereich Hoffmannalee / Siegertstraße / Flinckstraße“, Juli 2023, Büro für Landschaftsplanung Böhling, entnommen werden.

11. Klimaschutz

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

Städtebauliche Klimaschutzmaßnahmen zielen dabei vor allem auf eine Reduzierung der klimawirksamen Emissionen, insbesondere des Ausstoßes von CO₂ und sonstigen Treibhausgasen, ab. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel verfolgen dagegen das Ziel, die Siedlungsstruktur an sich zukünftig verändernde klimatische Bedingungen anzupassen, um die damit einhergehenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere sowie den Wasserhaushalt zu minimieren.

Für die verschiedenen Großlandschaften NRW hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) mittels verschiedener Szenarien die erwartbaren Veränderungen anhand von Klimaprojektionen ermittelt. Die Stadt Kleve ist hier der Großlandschaft des niederrheinischen Tieflands zuzuordnen. Die Ergebnisse der Projektionen können im Detail unter www.klimaatlas.nrw.de/Media/Default/Dokumente/01Factsheet_Niederrheinisches%20Tiefland_211210.pdf abgerufen werden.

Auf Basis der Untersuchungen und Klimamodellierungen des LANUV (2021) ergeben sich für die Stadt Kleve zusammengefasst zukünftig folgende klimatische Veränderungen und Herausforderungen:

- Auf Basis der Modellierungen wird ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur (+0,8-4,3 °C bis Jahr 2100) sowie einer Zunahme der warmen und heißen Tage (Tageshöchsttemperatur $\geq 25^{\circ}\text{C}$ und $\geq 30^{\circ}\text{C}$) bei gleichzeitiger Abnahme der Eis- (Tageshöchsttemperatur $\geq 0^{\circ}\text{C}$) und Frosttage (Tagestiefsttemperatur $\geq 0^{\circ}\text{C}$) prognostiziert. Dabei verzeichnet das Niederrheinische Tiefland bereits jetzt die höchste Jahresdurchschnittstemperatur im Vergleich zum NRW-Durchschnitt (Klimaperiode 1991-2020). Entsprechend ist gerade in den verdichteten Räumen im Stadtgebiet Kleves in den Sommermonaten mit einer vermehrten Bildung städtischer Hitzeinseln zu rechnen.
- Hinsichtlich des Niederschlags wird eine weitere Abnahme der durchschnittlichen Niederschlagsmengen im Sommer und eine Zunahme der Niederschlagsmengen in den restlichen Jahreszeiten prognostiziert. Darüber hinaus ist bereits eine signifikante Zunahme von Starkniederschlagsereignissen und daraus resultierenden, lokalen Überschwemmungen festzustellen, die zukünftig an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden (siehe auch weitere Ausführungen im Kapitel „Hochwasserschutz“).
- Insgesamt können sich verändernde Niederschlagsmuster in Verbindung mit steigenden Temperaturen, erhöhten Verdunstungswerten sowie einem erhöhten Wasserbedarf im Sommer

zukünftig zu niedrigen Wasserständen, absinkenden Grundwasserspiegeln und einer eingeschränkten Wasserverfügbarkeit im Stadtgebiet führen.

Vor diesem Hintergrund wurden im Bebauungsplan 1-198-2 folgende Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes- und der Klimafolgenanpassung getroffen:

- Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen, die bei der Herstellung, Instandhaltung (Sanierung) und dem Rückbau von Gebäuden, Straßen und sonstigen Anlagen anfallen: Über Gebietskategorie (Urbanes Gebiet) und Festsetzung zur Mindesthöhe des Erdgeschoss
- Reduzierung der Endenergie, die zum Betrieb von Gebäuden benötigt wird: Senkung des Kühlbedarfs der Gebäude über Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Reduzierung der benötigten Endenergie über Festlegung zur Mehrgeschossigkeit (II bis III Geschosse im MU1+2)
- Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen, die bei der Versorgung der Gebäude mit Endenergie anfallen: Festsetzung zur Schaffung der baulichen Voraussetzungen zum Einsatz Erneuerbarer Energien, Verbot des Einsatzes von Steinkohle und Heizöl Zulässigkeit des Überschreitens der Gebäudehöhen für Erneuerbare-Energien-Anlagen
- Entsiegelung / Steigerung Grünanteil: Über Vorgaben zur Begrünung von Vorgärten, nicht überbauten Bereichen, Tiefgaragendächern sowie zur Dachbegrünung
- Erhalt / Anpflanzen vorhandener Bäume als CO₂-Speicher: Über Planzeichen zum Erhalt vorhandener Bäume sowie Festsetzungen zum Anpflanzen neuer Bäume je 200m² nicht überbauter Grundstücksfläche
- Lokale Versickerung zur Entlastung Kanalisation und Anreicherung Grundwasser: Vorgaben zur Dach-, Vorgarten- und Tiefgaragenbegrünung, der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Parkplätzen und Erschließungswegen.

12. Hochwasserschutz & Starkregen

11.1 Hochwasser

Gemäß §1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zum Thema Hochwasserschutz existiert seit September 2021 der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.

Darüber hinaus sollen gem. § 9 Abs. 6a BauGB(6a) festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Hochwassergefahrenkarten für den Rhein (www.flussgebiete.nrw) für Hochwasser relativer häufiger Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) sowie für extreme Hochwasser (HQextrem) zeigen für den

Geltungsbereich keine Betroffenheit, so dass vornehmlich das Thema Starkregen (siehe Kapitel 11.2) für den Geltungsbereich relevant ist.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß sind auch Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu beachten. Weiterhin sind unterschiedliche Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Für Kleve sind hier vor allem Risiken durch Flussüberschwemmungen und Starkregenereignisse zu betrachten. Hierfür können die Daten der Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz sowie der Starkregehinweiskarte für Nordrhein-Westfalen herangezogen werden. Nähere Angaben folgen im weiteren Verlauf des Kapitels in den Abschnitten Hochwasser und Starkregen.

Hinsichtlich der Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Planung können folgende Aussagen getroffen werden:

Empfindlichkeit

Wohn- und Geschäftsgebäude können bei Starkregen oder Überflutungen in der baulichen Substanz beschädigt werden, darüber hinaus kann eine Betroffenheit des innerhalb der Gebäude gelagerten Hab und Guts der Bewohner bzw. Firmen bestehen. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen im Zuge der Genehmigungsplanung kann solchen potentiellen Schäden jedoch bis zu einem gewissen Maß entgegengewirkt werden.

Schutzwürdigkeit

Wohn- und Geschäftsgebäude sind grundsätzlich schützenswert, da mit Ihnen der Aspekt der körperlichen Unversehrtheit der Bewohner sowie der Erhalt persönlicher sachlicher Werte verbunden ist.

Ebenfalls sind gemäß Ziel I.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels in Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder durch in Küsten eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob die verfügbaren Daten Änderung und Auswirkungen in den letzten Jahren zeigen, und ob dies Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung zulässt.

Wie im Kapitel zum Thema Klimaschutz bereits angegeben, ist aufgrund bisheriger Zunahmen von Starkregenereignissen auch in Zukunft mit vermehrten Starkregenereignissen zu rechnen, daher ist dieser Umstand bei einer zukünftigen Bebauung besonders Rechnung zu tragen. Hierauf wird unter dem Punkt „Starkregen“ näher eingegangen.

Gemäß Ziel II.1.2 ist in Einzugsgebieten nach § 3 Nr.13 WHG hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-198-2 liegt außerhalb dieser Bereiche.

Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens in Einzugsgebieten nach § Nr. 13 WHG, soweit es hochwassermindernd wirkt, ist gemäß Ziel II.1.3 zu erhalten. Einer Erhaltung gleichgesetzt wird ein Ausgleich der entsprechenden Beeinträchtigung des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Ebenfalls gleichgesetzt ist die Vermeidung von mehr als nur geringfügigen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen.

Für die Beurteilung des Ziels II.1.3 sind die Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen aus der Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW (<https://www.geoportal.nrw/>) heranzuziehen:

Hieraus ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-198-2 keine hochwassermindernde Wirkung des Bodens, so dass ein Erhalt oder Ausgleich diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Entsprechend Ziel II.2.3 dürfen Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Abs. 5,6 oder 7 oder § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um kritische Infrastrukturen mit länder- und staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung (insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung), weitere kritische Infrastrukturen nach BSI-Kritisverordnung sowie Anlagen aller Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 1 WHG. Zudem schafft der Bebauungsplan 1-198-2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Entsprechende Infrastrukturen gem. dem o.g. Ziel werden dadurch nicht planungsrechtlich ermöglicht.

11.2 Starkregen

Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$). Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet. Die Betroffenheit kann unter https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw abgerufen werden.

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt eine mögliche Betroffenheit des Geltungsbereichs mit Wasserhöhen von bis zu 3,5 Metern bei einem extremen Starkregenereignis. Bei einem seltenen Ereignis besteht ebenfalls in weiten Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs die Möglichkeit, dass Wasserhöhen bis zu 2,9 Metern erreicht werden können.

Diesen Umständen ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks sowie geeignete Maßnahmen durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potentielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen, Ihnen ist im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechend vorzubeugen.

Unter <https://www.geoportal.nrw/themenkarten> kann die Bodenkarte NRW 1:50.000 eingesehen werden, hier können weitere Informationen zum Boden sowie zu dessen Versickerungseignung und möglichen ergreifbaren Maßnahmen abgerufen werden. Auf die potentiellen Überschwemmungen innerhalb des Geltungsbereichs wird hingewiesen, den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz wird durch die Planung nicht widersprochen. Die jeweiligen Informationsquellen werden angegeben und sind von den Bauherren & Architekten im Zuge der Genehmigungsplanung heranzuziehen, den Belangen ist durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen Rechnung zu tragen.

13. Versickerungstechnische Bodenuntersuchung

Zur Feststellung der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets wurde im Zuge des Verfahrens eine orientierende versickerungstechnische Bodenuntersuchung durch die Firma Geokom aus Dinslaken im Mai 2023 durchgeführt worden.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen für das Bebauungsplangebiet unter folgenden Rahmenbedingungen grundsätzlich realisierbar ist:

- Es werden die auf im Gutachten hingewiesenen Versickerungsmethoden nach MURL in Verbindung mit den genannten Sohl- und Flurabständen empfohlen (siehe Kapitel 7).
- Um Schäden zu verhindern sind die Angaben der DWA-A 138, auf die im Gutachten im Detail hingewiesen wird, hinsichtlich der Abstände der Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Grenzen, zu berücksichtigen. So ist beispielsweise der Abstand zu Grundstücksgrenzen so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken auszuschließen ist. Ferner müssen Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 zu nicht unterkellerten Gebäuden einen Abstand aufweisen, der zumindest der 1,5-fachen Fundamenttiefe entspricht.
- Zu unterkellerten Gebäuden, die nicht gegen drückendes Wasser abgedichtet sind, ist eine Entfernung einzuhalten, die mindestens die 1,5-fache Tiefe des Baugrubenfußpunkts aufweist. Ebenso sollte darauf geachtet werden, dass Versickerungsanlagen außerhalb von Arbeitsraumverfüllungen unterkellerten Gebäude platziert werden. Nach DWA-A 138 wird ein zusätzlicher Abstand von mindestens 0,5m von der Böschungsoberkante zur Versickerungsanlage empfohlen, damit das Sickerwasser nicht unmittelbar in den Verfüllbereich der Baugrube infiltriert.

Weitere Einzelheiten können dem Gutachten „B-Plan Nr. 1-198-2 Hoffmannallee in Kleve – Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung“ des Ingenieurbüro Geokom entnommen werden.

14. Altlasten und Altablagerungen

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nicht vor.



15. Denkmalschutz

Aktuell gibt es keine Kenntnis davon, dass denkmalrechtliche Belange betroffen sind.

Der Baudenkmalverdacht für das direkt an das Plangebiet angrenzende Bestandsgebäude auf dem Flurstück 353 wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen eines Ortstermins geprüft und konnte **nicht** bestätigt werden.

16. Sonstige Belange

Im Laufe des Verfahrens wurden keine Kenntnis erlangt, dass sonstige Belange betroffen sind.