

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5-358-0 für
den Bereich Stoppelberg /
Hirschbruch / Fettpott
im Ortsteil Reichswalde



Inhaltsverzeichnis

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	6
4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte	6
a. Stadtentwicklungskonzept	6
b. Einzelhandelskonzept	7
c. Vergnügungsstättenkonzept	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 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
6.5 Flächen für den Gemeinbedarf	14
6.6 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
6.9 Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	17
7. Erschließung	17
7.1. Verkehrliche Erschließung	17
7.2. Ver- und Entsorgung	18
8. Natur und Landschaft	18
9. Artenschutz	18
10. Klimaschutz	19
11. Hochwasserschutz & Starkregen	20
11.1 Hochwasserschutz	20
11.2 Starkregen	22
12. Versickerung	23
13. Altlasten und Altablagerungen	23
14. Sonstige Belange	24

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Reichswalde und umfasst die Flurstücke 455 bis 458 sowie das Flurstück 552 der Flur 4, Gemarkung Reichswalde.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 14.000 m² und befindet sich in etwa 4 km Entfernung zum Stadtzentrum Kleve. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße Fettpott und im Westen an die Straße Stoppelberg. Die bauliche Umgebung ist weitestgehend durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser geprägt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-358-0 existieren bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Bis auf Teile des Grundstücks der Kindertagesstätte Kleeblatt ist die Fläche bislang aber weder verkehrlich erschlossen noch bebaut.

2. Planungsanlass

Der Ortsteil Reichswalde gehört zu den größeren, innenstadtnahen Ortsteilen der Stadt Kleve und ist weitestgehend wohnbaulich geprägt. In den vergangenen 20 Jahren ist die ansässige Bevölkerung in Reichswalde um 700 Bewohner/innen auf insgesamt 2.500 Bewohner/innen gewachsen.

Städtebaulich verfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5-358-0 das Ziel, entsprechend veränderter Wohn- und Nutzungsbedürfnisse eine Diversifizierung der bislang zulässigen Wohn- und Nutzungsformen vorzunehmen sowie eine behutsame Nachverdichtung im Plangebiet umzusetzen. Außerdem soll die Fläche der benachbarten Kindertagesstätte Kleeblatt erweitert werden, um auch zukünftig den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen abdecken zu können.

3. Bebauungsplanverfahren

Gemäß § 13a 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 20.000m² (= 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.

Da durch Aufstellung des Bebauungsplans die Bebauung einer derzeitigen Freifläche innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur planungsrechtlich ermöglicht wird, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Innenentwicklungsmaßnahme im Sinne des § 13 a BauGB. Durch den Bebauungsplan Nr. 5-358-0 werden ca. 6.150 m² Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, ca. 700 m² Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ca. 2.000 m² Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,8 sowie eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 3.800m² festgesetzt. Dies ergibt für das Gesamtgebiet eine zulässige Grundfläche von ca. 7.525 m². Folglich kann der Bebauungsplan Nr. 5-358-0 gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Am 21.09.2022 hat der Rat der Stadt Kleve beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan 5-358-0 für den Bereich Stoppelberg / Hirschbruch / Fettpott im Ortsteil Reichswalde nach §13a BauGB einzuleiten und offenzulegen. Die Offenlage hat stattgefunden vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2023 um Stellungnahme gebeten. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sowie zusätzlich gewonnener, planungsrelevanter Erkenntnisse wurden Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen, sodass am 20.09.2023 die erneute Offenlage durch den Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde. Die erneute Offenlage hat stattgefunden vom 30.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2023 um erneute Stellungnahme gebeten. Im Zuge der erneuten Offenlage wurden keine Einwendungen geltend gemacht, die zu einer Änderung der Planzeichnung geführt haben.

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.

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. 5-358-0 ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht damit den o.g. Vorgaben des Regionalplans.

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

4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen. Der rechtskräftige FNP weist für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen aus. Damit steht der Bebauungsplan mit den Vorgaben des FNPs in Einklang.

Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan zudem neu auf. Auch der aktuelle Entwurf des neuen FNP (Stand September 2022) sieht für den Geltungsbereich Wohnbauflächen vor. Damit ist auch hier die Konformität der Planung mit den zukünftigen Darstellungen des neuen FNP gegeben.

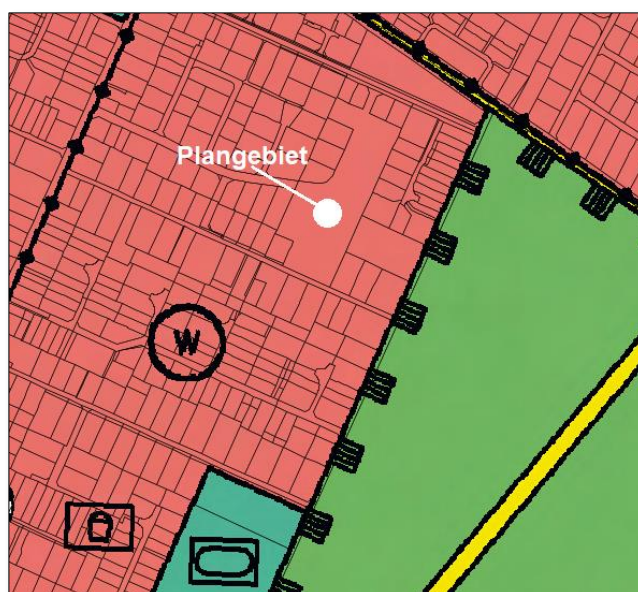


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Kleve für den Bereich des Plangebietes (Stadt Kleve, Fassung aus dem Jahr 1979 inkl. Änderungen; unmaßstäblich)

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich bestehen bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 5-026-0 und Nr. 5-202-01), die eine ausschließlich wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes als Reine und Allgemeine Wohngebiete für den Geltungsbereich vorsehen.

Entsprechend der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne ist im Plangebiet derzeit ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl ist durchgehend mit 0,4 festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte Kleeblatt sieht mittig innerhalb des Grundstücks ein quadratisches Baufenster vor.

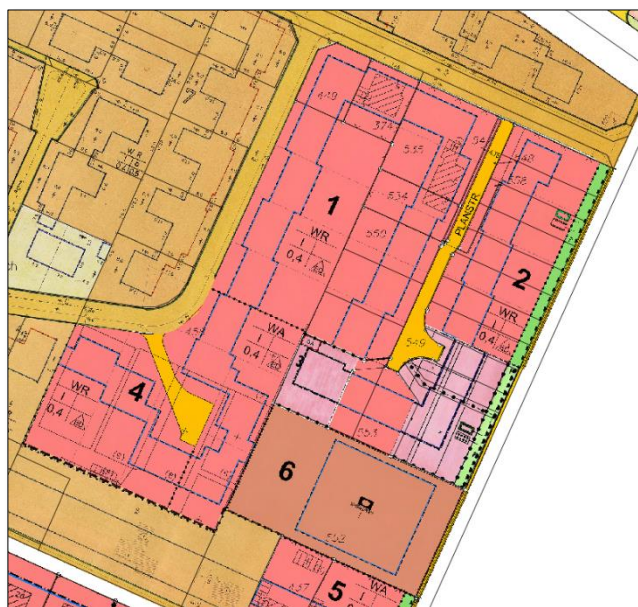


Abbildung 2: Auszug rechtskräftige Bebauungspläne 5-026-0 und 5-202-1 für das Plangebiet (Stadt Kleve; unmaßstäblich)

4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

a. Stadtentwicklungskonzept

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

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

Qualität vor Quantität



Abbildung 3: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

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

Das in dem Bebauungsplan Nr. 5-358-0 betrachtete Gebiet stellt eine größtenteils unbebaute Freifläche innerhalb eines gewachsenen Siedlungsbereichs dar und stellt somit eine Nachverdichtungsmaßnahme dar. Es wird eine verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs angestrebt, so dass die Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

b. Einzelhandelskonzept

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5-358-0 liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Da ausschließlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden ist eine Ansiedlung größerer Einzelhandelbetriebe nicht möglich.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes – u.a. die Zentralen Versorgungsbereiche zu schützen - werden somit 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 Strohwaren, 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 4: Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit

c. Vergnügungsstättenkonzept

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

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

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

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

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

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

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

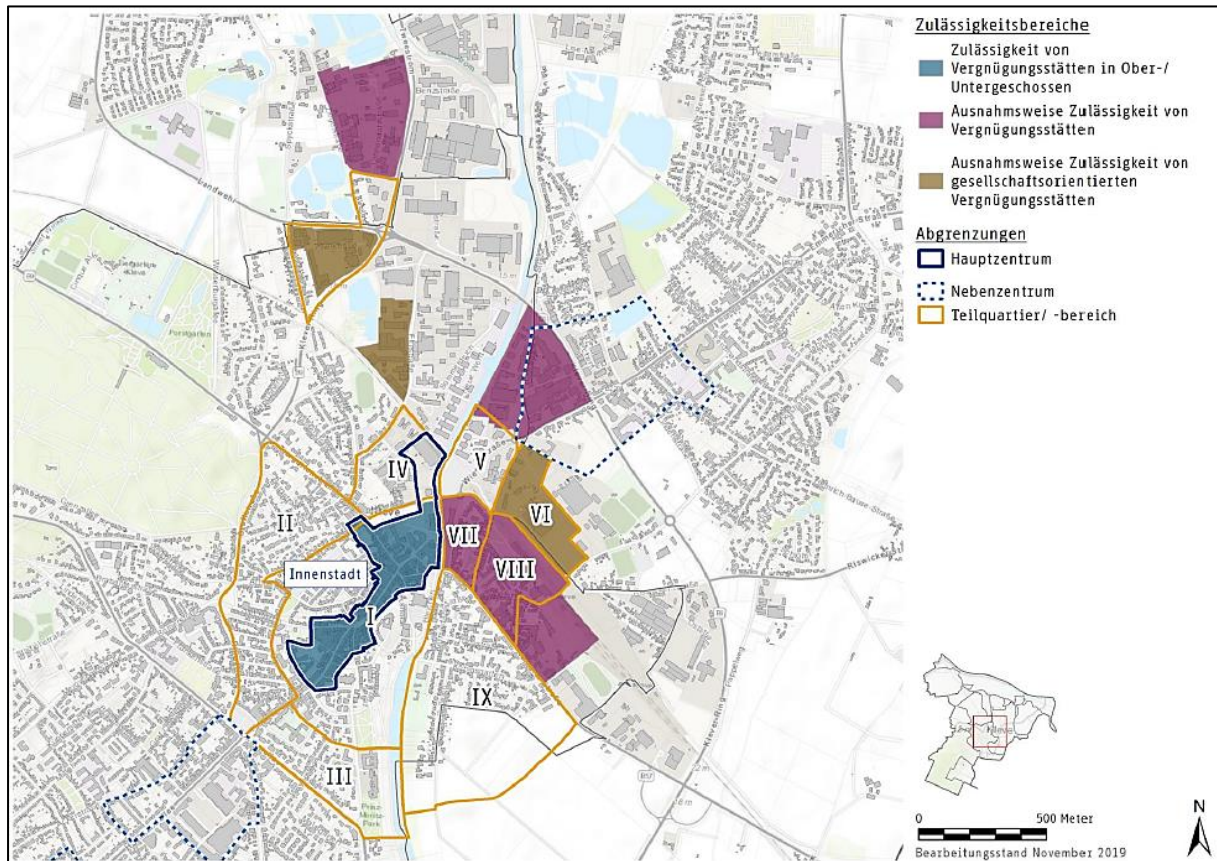


Abbildung 5: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-358-0 liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche gemäß Vergnügungsstättenkonzept. In einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zudem gemäß § 4 BauNVO keine Vergnügungsstätten als zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsart aufgelistet. Vergnügungsstätten sind daher innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebaulich verfolgt der Bebauungsplan Nr. 5-358-0 folgende Ziele, welche über die entsprechend beschriebenen Festsetzungen realisiert werden sollen:

- **Nachverdichtung:** u.a. über Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in den WA1-4, sodass die Errichtung von Hausgruppen ermöglicht wird; Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern über Größe der Baufenster und Anzahl zulässiger Wohneinheiten in den WA1 und WA2
- **Diversifizierung der Wohnformen und -nutzungen:** u.a. über Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit entsprechender Ermöglichung der Nutzungsmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen, Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen
- **Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche KiTa Kleeblatt:** durch Überplanung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche inklusive Wegfall des bestehenden Baufensters und Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche um ca. 700m²
- **Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:** u.a. über Festsetzungen zur Vorgarten-, Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Förderung des Einsatzes der Solarenergie (Höhenüberschreitung + Schaffung technischer Voraussetzungen am Baukörper), Verbot des Einsatzes von Heizöl

und Kohle, Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer durch entsprechende Verkehrswege und Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit für Erschließungswege

6. Erläuterungen zu den Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (Nutzungsgebiete WA1-4)

Das vorrangig dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (Nutzungsgebiete WA1-WA4) 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. 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 sowie ihres Platzbedarfes ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahlen von 0,3-0,4 in den Nutzungsgebieten WA 1-4 sowie die Geschossflächenzahlen von 0,6-0,8 in den WA 1-3 liegen im Rahmen der Vorgaben zu Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. In Hinblick auf die bauliche Umgebung sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist die Festsetzung dieser Grund- und Geschossflächenzahlen angemessen und trägt dazu bei, den Grad der Versiegelung und entsprechend auch den nicht versiegelten Anteil des Grundstücks in ein ausgewogenes Maß zu bringen und gleichzeitig ausreichend Wohnraum in den vorhandenen Geschossen zu ermöglichen.

Die Überschreitung der GRZ (bis GRZ von 0,8) ist ausschließlich für unterirdische Garagen inklusive Ihrer Zufahrten im WA1 zulässig. Die Tiefgaragendächer sind in diesem Fall extensiv zu begrünen und mit einem ausreichenden Substrataufbau zu versehen, sodass die Versickerungsfunktion auf der Fläche aufrechterhalten wird. Begrünte Außenbereiche ohne überirdische Parkanlagen sichern zudem die Nutzbarkeit und Qualität des Außenbereichs für die Bewohner und Bewohnerinnen und tragen zur Qualität des Wohnraums bei.

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen in den WA 1-4 wird durch die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe von 8,0 Metern reguliert, so dass ein Einfügen der Baukörper in die Umgebung hinsichtlich der entstehenden Höhen herbeigeführt und gleichzeitig die Ausbildung von zwei Vollgeschossen ermöglicht wird. Die maximale Gebäudehöhe ist als Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen sind die im Bebauungsplan dargestellten Höhenpunkte.

Zur Förderung des Einsatzes Erneuerbarer Energien sowie der Barrierefreiheit dürfen die 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 negative Auswirkungen auf die Gebäudewirkung (Wuchtigkeit / Massivität des Baukörpers) zu vermeiden.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend des Ziels der Nachverdichtung wird in den Nutzungsgebieten WA1-4 eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Ein Einfügen der Baukörper hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhen wird über die Höhenbeschränkung (siehe oben) gewährleistet, welche sich an den Höhen der umliegenden zweigeschossigen Bestandsgebäude sowie den Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans für die Straßen Hirschbruch und Stoppelberg (B-Plan Nr. 5-026-0) orientiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem bereits vorhandenen Gebietscharakter, welcher sich durch aufgelockerte, offene Bebauungsstrukturen ohne geschlossene städtebauliche Kanten entlang der Verkehrsachsen auszeichnet.

Zulässige Gebäudearten

Entsprechend des Ziels zur Diversifizierung der Gebäudeformen im Plangebiet sowie der Förderung ressourcenschonender und klimafreundlicher Bauungsarten werden im WA3 ausschließlich Wohngruppen als zulässige Gebäudeart festgesetzt.

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baufenster sind jeweils ausreichend breit bzw. tief festgelegt, um eine flexible Ausrichtung (z.B. Südausrichtung der Hauptdach- und Hauptfassadenflächen zur Erhöhung des Ertrags für Solaranlagen) zu ermöglichen. Dabei orientieren sich die Baufenster an der Verkehrsführung, um Zuwegungen/Erschließungswege sowie Hausanschlüsse möglichst kurz zu halten.

6.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Ortsteil Reichswalde ist weitestgehend von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit maximal 1-2 Wohneinheiten bzw. Mehrfamilienhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten geprägt. Über die Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen (WA1: max. 8 WE / Baufenster, WA2: max. 4 WE je Baufenster; WA3: max. 1 WE je Wohngebäude, WA4: max. 2 WE / Wohngebäude) soll eine über die Ortstypik hinausgehende, unverhältnismäßige Intensivierung der Wohninanspruchnahme vermieden werden, ohne das Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung (insbesondere im WA1) zu konterkarieren.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Durch den Bebauungsplan wird die bisherige, im B-Plan Nr. 5-202-1 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ohne die Festsetzung eines Baufensters überplant und um ca. 700m² Richtung Westen vergrößert, um der ansässigen Kindertagesstätte in Anbetracht des steigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Reichswalde langfristig eine räumliche Entwicklungsperspektive zu ermöglichen.

6.6 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. 8 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 können 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 Pflanztrögen 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 (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:

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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorgabe zur maximalen Dachneigung auf bis zu 30° und die ausschließliche Zulässigkeit von Einfriedungen als Hecken, offene Holzzäune oder offene Drahtzäune soll als gestalterische Maßnahme die Ortstypik Reichswaldes im Hinblick auf die vorhandenen Einfriedungen und Dachneigungen erhalten.

6.8 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.

6.9 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 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.

6.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist das auf den privaten Flächen anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Für private Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Kreis Kleve zu beantragen. Bei der Bemessung, Ausstattung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und das Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des ausgewiesenen Trinkwasserschutzbereiches „Reichswald“, Zone IIIB, weshalb es zum weiteren Einzugsgebiet des Klever Wasserwerks im Reichswald zählt. Eine lokale Versickerung des anfallenden, nicht-belasteten Niederschlagswassers innerhalb dieses Bereichs unterstützt die Anreicherung von Grund- und entsprechend Trinkwasser und stabilisiert zudem den lokalen Wasserhaushalt innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Bodenschichten wirken dabei als natürliche Filtrierung. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird durch dezentrale Versickerungsanlagen zudem die Kanalisation entlastet.

Je nach Wahl der Versickerungsanlage kann z.B. bei der Flächen- oder Muldenversickerung zudem eine Bepflanzung der Versickerungsanlagen stattfinden, sodass durch die Zwischenspeicherung von Wasser innerhalb der Pflanzen ein lokaler Kühleffekt entsteht. Zudem heizen sich bepflanzte Flächen während Hitzeperioden im Vergleich zu versiegelten Flächen weniger stark auf.

Die Versickerungseignung der im Plangebiet vorhandenen Böden wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung durch das Ingenieurbüro Hydronik GmbH im Jahr 2023 untersucht. Für Details wird auf die Ausführungen im Kapitel 12 „Versickerung“ verwiesen.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Diese schließt im Westen an die bestehende Straße Stoppelberg sowie im Norden an die Straße Fettpott an. Zudem ist ein Fuß- und Radfahrerweg als Verbindung zur Straße Gellsol eingeplant, welcher die Durchlässigkeit des Gebiets für den nicht motorisierten Verkehr gewährleisten und einen Anschluss zu den umliegenden Wohnstraßen schaffen soll. Die dargestellten Parkplätze dienen als KFZ-Abstellflächen für die Anlieger im Plangebiet.

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.

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde in ausreichender Breite festgesetzt (zwischen 8,0 - 9,50 m), sodass ausreichend Flächen für Versickerung und Begrünung vorhanden sind. Die genaue Aufteilung kann jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt bei der Ausführungsplanung erfolgen.

7.2. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets wurde bereits vor einigen Jahren sowohl ein Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanal im Bereich der Planstraße des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5-202-1 verlegt. Beide Kanäle sind an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz des umliegenden Siedlungsgebiets angeschlossen. Sonstige Versorgungsleitungen können im Zuge des Straßenausbaus hergestellt werden.

8. Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan 5-358-0 ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Bei der Freifläche des Geltungsbereichs handelt es sich um eine Wiesenfläche, auf der sich im Süden bereits einzelne, auffällige Gebäude befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-358-0 liegt in Mitten der bestehenden Siedlungsstrukturen von Reichswalde und ist ringsherum vollumfänglich von ein- bis zweigeschossiger Bebauung umgeben. Zudem ist die Höhe der maximal zweigeschossigen Bebauung durch maximale Gebäudehöhen auf bis zu 8,0m Gesamthöhe begrenzt, sodass von der angestrebten Bebauung keine relevante Fernwirkung ausgeht.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2022 ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Planungsbüro STERNA Umweltplanung erstellt. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung sollten außerhalb der Brutzeit (1.10-29.02) erfolgen. Auf überflüssige Beleuchtung ist grundsätzlich zu verzichten und notwendige Beleuchtung hat zielgerichtete ohne große Streuung und mit fledermausfreundlichen Lampen zu erfolgen. Unmittelbar vor Gebäudeabbruch ist eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zum Ersatz verlorengelanger Fledermausquartiere bei Gebäudeabbruch ist nachzuweisen. Nähere Informationen können der artenschutzrechtlichen Untersuchung, welche Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, entnommen werden.

Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

10. 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 NRWs 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 5-358-0 folgende Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes- und der Klimafolgenanpassung getroffen:

- Reduzierung der Endenergie, die zum Betrieb von Gebäuden benötigt wird: Senkung des Kühlbedarfs der Gebäude über Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung

- 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
- Lokale Versickerung zur Entlastung Kanalisation und Anreicherung Grundwasser: Vorgaben zur Dach-, Vorgarten- und Tiefgaragenbegrünung, der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Herstellung von Parkplätzen und Erschließungswegen.

11. Hochwasserschutz & Starkregen

11.1 Hochwasserschutz

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.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der für Kleve bestehenden Überschwemmungs- oder Risikogebiete, 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

Wohngebäude können bei Starkregen oder Überflutungen in der baulichen Substanz beschädigt werden, darüber hinaus kann eine Betroffenheit des innerhalb der Wohngebäude gelagerten Hab und Guts der Bewohner bestehen. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen im Zuge der Genehmigungsplanung kann solchen potentiellen Schäden jedoch bis zu einem gewissen Maß entgegengewirkt werden. Die Empfindlichkeit einer Straßenverkehrsfläche ist im Vergleich zur Wohnbebauung als geringer einzuschätzen.

Schutzwürdigkeit

Wohnbebauung sowie Verkehrsflächen sind grundsätzlich schützenswert, da mit Ihnen gewisse Werte verbunden sind. Allerdings ist die Wohnbebauung gegenüber der Verkehrsfläche als prioritär einzustufen, da hier der Aspekt der körperlichen Unversehrtheit der Bewohner sowie der Erhalt persönlicher sachlicher Werte überwiegt.

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 5-358-0 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 5-358-0 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.

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 0,2 Metern bei einem extremen Starkregenereignis. Bei einem seltenen Ereignis besteht ebenfalls in weiten Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs die Möglichkeit, dass Wasserhöhen bis zu 0,2 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.

12. Versickerung

Zur Feststellung ob eine lokale Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers möglich ist, wurde im Rahmen des Gutachtens „Baugrunduntersuchung und orientierende umwelttechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüro Hydronik GmbH (2023) für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) ermittelt.

Auf Basis der durchgeführten Sickerproben wurde eine starke Durchlässigkeit für die untersuchten Bodenschichten ermittelt. Auch nach dem Ergebnis der durchgeführten Siebanalysen sind die anstehenden Bodenschichten nach DIN 18130 als (stark) durchlässig zu klassifizieren. Demnach ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf den privaten Flächen innerhalb des Plangebietes möglich ist.

Gemäß § 49 Abs. 4 Satz 1 LWG NRW geht die Abwasserbeseitigungspflicht unter den folgenden zwei Voraussetzungen auf den Nutzungsberechtigten des Grundstücks über. Beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein.

1. Voraussetzung:

Es ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück zu beantragen und diese muss erteilt worden sein (1. Voraussetzung).

2. Voraussetzung:

Die Stadt muss den Nutzungsberechtigten bzw. die Nutzungsberechtigte des Grundstücks von der Abwasserüberlassungspflicht für das Niederschlagswasser (§ 48 LWG NRW) freistellen (vgl. dazu zuletzt: OVG NRW, Beschluss vom 26.06.2023 – 15 A 679/21 – und OVG NRW, Beschluss vom 30.05.2023 – 15 A 561/22 -).

Nähere Informationen können dem Gutachten, das Bestandteil des Bebauungsplans ist, entnommen werden.

Die Stadt Kleve wird eine Freistellungsentscheidung im Einzelfall erst dann erlassen, wenn die untere Wasserbehörde des Kreises Kleve eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt hat und die Art und Weise der Versickerung festgelegt hat, denn die Art und Weise der Versickerung steht nicht im Belieben der Nutzungsberechtigten der Grundstücke (so: OVG NRW, Beschl. vom 15.06.2018 – Az.: 20 A 652/17).“

13. Altlasten und Altablagerungen

Im Süden des Plangebietes befand sich bis Mitte der 90er Jahre ein Gärtnereibetrieb. Da eine Kontamination des Bodens durch z.B. Pflanzenschutzmittel nicht auszuschließen ist, wurden im Rahmen des Gutachtens „Baugrunduntersuchung und orientierende umwelttechnische Untersuchung“ des Ingenieurbüro Hydronik GmbH (2023) mehrere Bodenproben im betroffenen Bereich genommen und auf mögliche Belastungen untersucht.

Den Ergebnissen der durchgeführten orientierenden Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei zufolge ist festzustellen, dass in der untersuchten Oberbodenmischprobe keine relevanten Gehalte an den im Gutachten näher differenzierten Pflanzenschutzmitteln verifiziert werden konnten.



Nähere Informationen können dem Gutachten, das Bestandteil des Bebauungsplans ist, entnommen werden.

14. Sonstige Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden keine Kenntnisse erlangt, dass sonstige Belange betroffen sind.