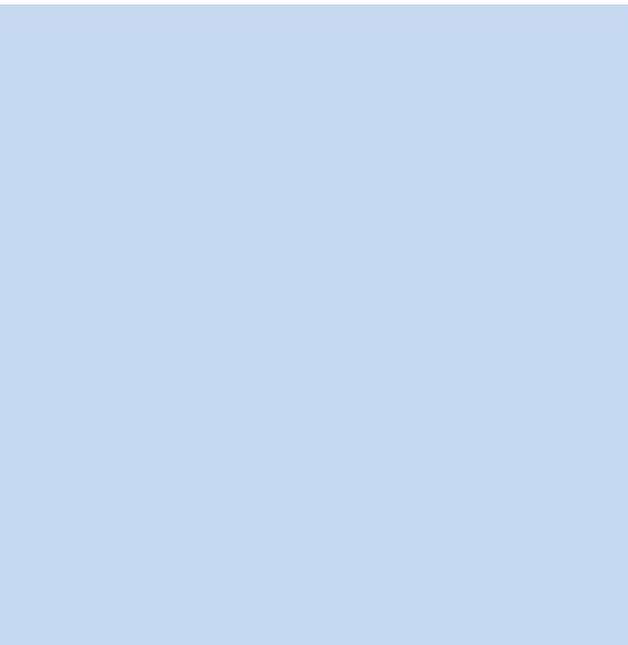


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1-343-0 für
den Bereich Ludwig-Jahn-Str. /
Flutstraße / Hafenstraße





Inhaltsverzeichnis

Stand Dezember 2023

1.	Plangebiet.....	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Bebauungsplanverfahren	3
4.	Planerische Ausgangssituation.....	3
4.1.	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	3
4.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
4.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	6
4.4.	Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	8
a.	Stadtentwicklungskonzept	8
b.	Einzelhandelskonzept.....	9
c.	Vergnügungsstättenkonzept	11
5.	Städtebauliches Konzept.....	13
6.	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	14
6.1.	Art der baulichen Nutzung	14
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.4.	Grünordnerische Festsetzungen	16
6.5.	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	17
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	20
7.1.	Verkehrliche Erschließung.....	20
7.2.	Ver- und Entsorgung.....	21
8.	Artenschutz	21
9.	Umwelt- und Naturschutz	22
10.	Denkmalschutz	23
11.	Klimaschutz.....	23
12.	Hochwasserschutz.....	25
12.1.	Hochwasser	26
13.	Altlasten.....	28
14.	Sonstige Belange	28

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt und hat eine Größe von ca. 4,7 ha. Aktuell ist die Fläche zu großen Teilen nicht genutzt und liegt brach. Zu Teilen befindet sich alter nicht genutzter Gebäudebestand auf den Flächen. Teilbereiche entlang der Straßen sind bereits bebaut und mit Nutzungen belegt.

2. Planungsanlass

Der Verwaltung liegen verschiedenen Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich vor. Die Verwaltung hat diese Anträge zum Anlass genommen, den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-343-0 hinsichtlich verträglicher Wohn- und Gewerbenutzung sowie ergänzender Nutzungen wie z.B. Verwaltung zu überprüfen. Ziel der Änderung ist es, Bauflächen städtebaulich geordnet auszuweisen und somit die Entwicklung des Gebietes zu unterstützen und zu steuern.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt, es ist gut erreichbar und weite Teile des Plangebietes liegen brach. Zudem gab es bereits in der Vergangenheit verschiedene Ansätze das Areal zu entwickeln, die jedoch nicht zur Schaffung von Baurecht geführt haben. Daher schlägt die Verwaltung vor, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Mischung aus Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet. Aufgrund der zentralen Lage wird eine verdichtete Bebauung vorgesehen mit bis zu vier Vollgeschossen im Bereich der Ludwig-Jahn-Straße. Angrenzend an die bestehende kleinteilige Wohnbebauung wird vorgeschlagen die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei zu reduzieren, um einen verträglichen Übergang zwischen Bestand und Neubau zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie der direkten Nähe der Innenstadt, werden die Baufenster in einer angemessenen Weise festgelegt. Die Änderung ist an dieser Stelle städtebaulich verträglich und dient einer innenstadtnahen Verdichtung.

3. Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4,7 ha. Auch wenn die Fläche sich innerhalb eines bebauten Bereichs und in direkter Nähe zur Innenstadt befindet, wird ein Normalverfahren durchgeführt.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)

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

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

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

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

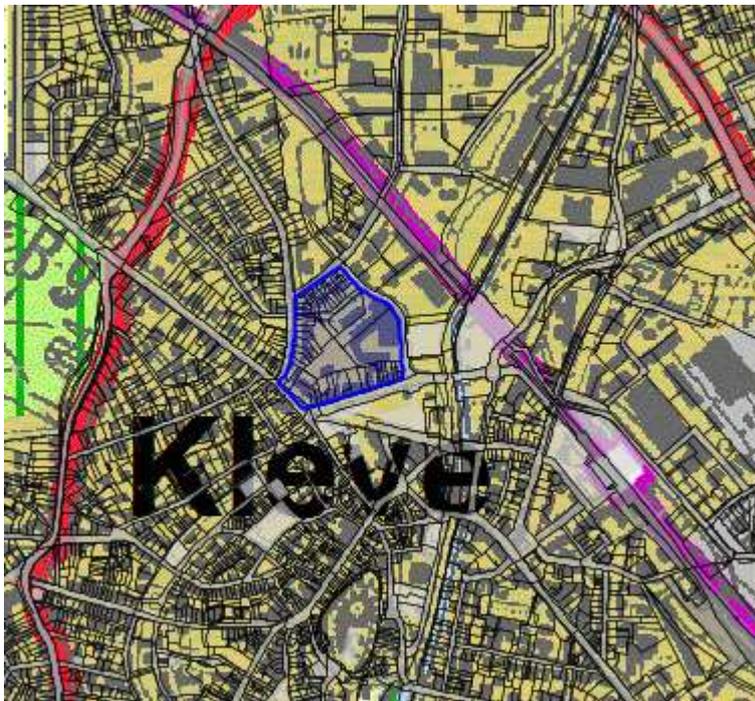


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

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

4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

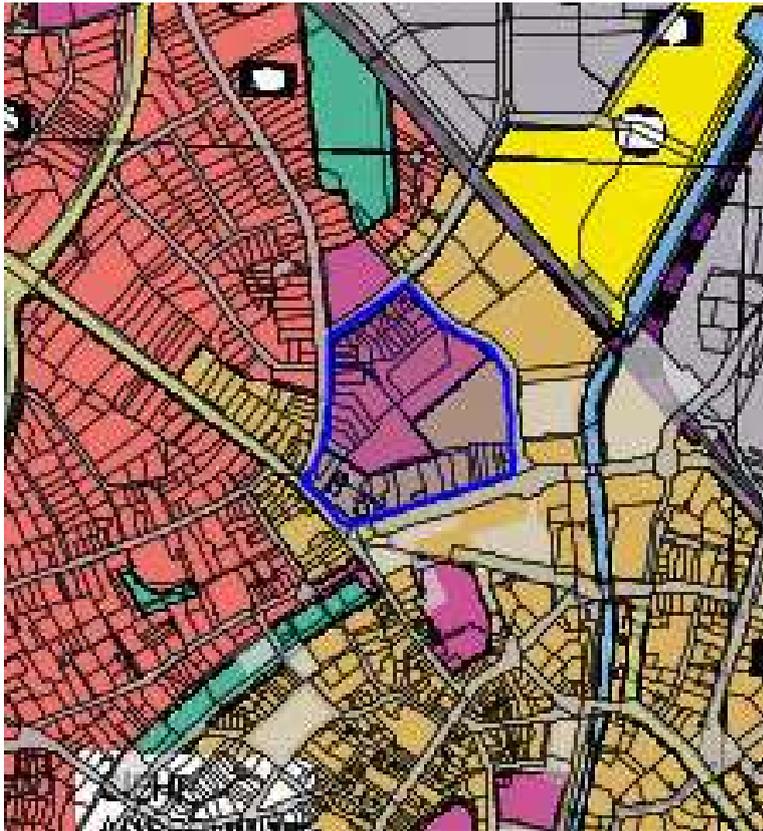


Abbildung 2 Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf. Dieser sieht ebenfalls eine Aufteilung der Flächen in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor. Aufgrund des gewählten Maßstabs ist ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf, so dass geringfügige Abweichungen in der Aufteilung der Flächen nicht ins Gewicht fallen und somit der Bebauungsplan 1-343-0 den Vorgaben des Flächennutzungsplans entspricht.

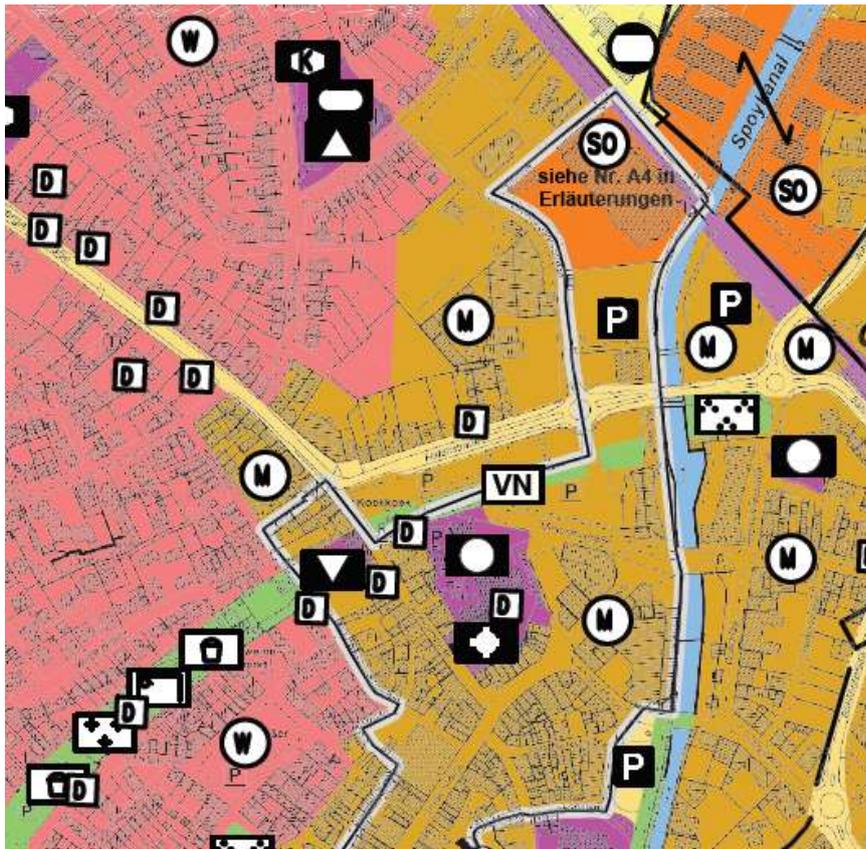


Abbildung 3 Auszug aus der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Das Plangebiet befindet sich zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-276-8. Der Bebauungsplan sieht straßenbegleitend an der Ludwig-Jahn-Str. ein Mischgebiet vor. Die hinterliegenden Bereiche wurden nicht überplant.



Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1-276-8 (unmaßstäblich)

Die Entwicklung eines Mischgebietes ist noch immer die Zielsetzung für diesen Bereich, es sollen nun aber auch die angrenzenden Brachflächen mitbetrachtet werden.

Der Bereich entlang der Hafenstraße ist durch den Bebauungsplan 1-212-0 überplant. Dieser sieht entlang der Hafenstraße ein Kerngebiet vor mit Baufenstern, die sehr weit ins Hinterland ragen. Die Entwicklung eines Kerngebietes in diesem Bereich wird zum Schutz des Stadtzentrums nicht mehr forciert, da in einem Kerngebiet auf großflächiger Einzelhandel zulässig wäre. Vielmehr soll ein Mischgebiet entwickelt werden, was der zentralen Lage innerhalb der Stadt gerecht wird.

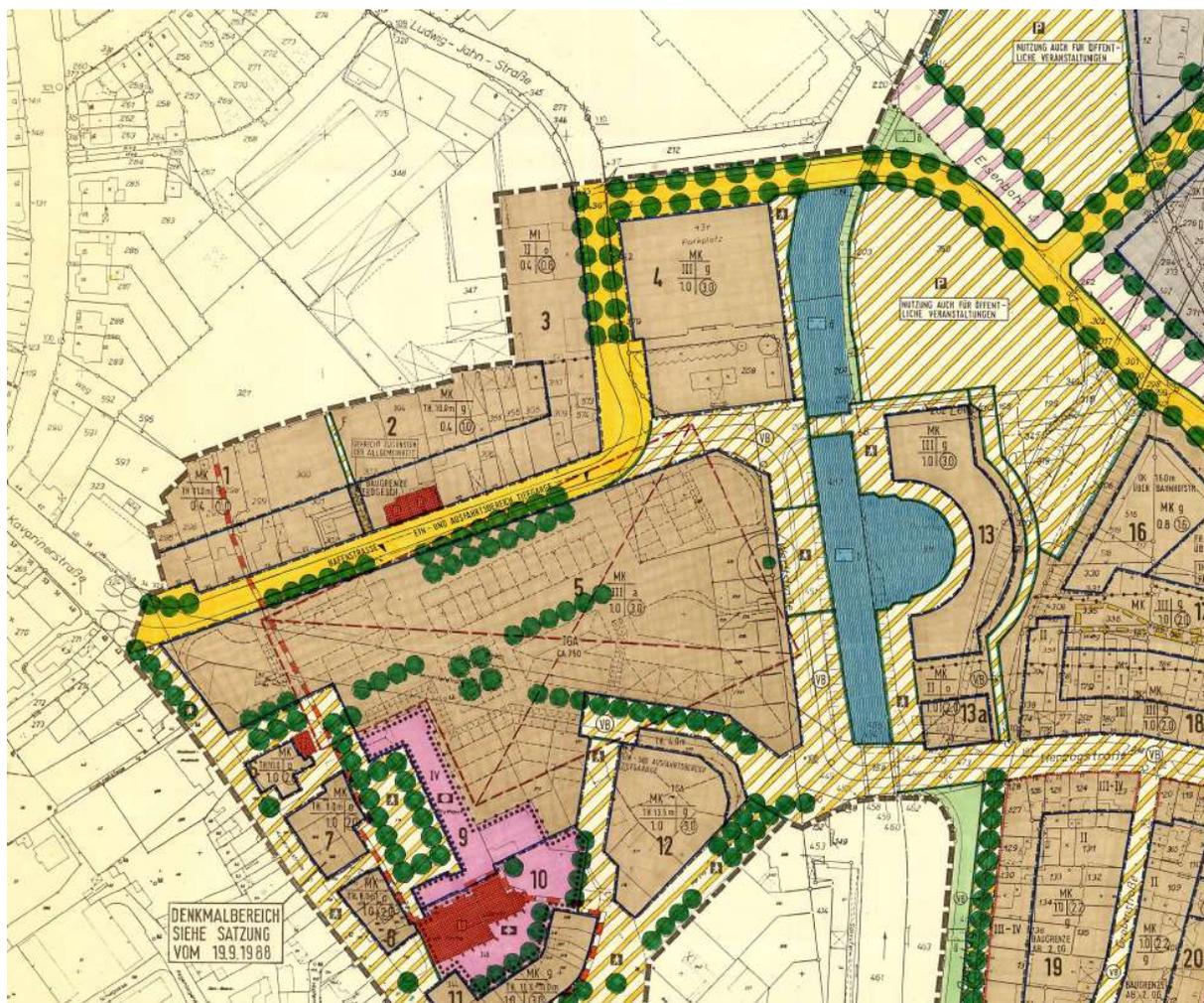


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan 1-212-0; unmaßstäblich

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 Siedlungsändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

Qualität vor Quantität



Abbildung 6 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

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

Die in dem Bebauungsplan Nr. 1-343-0 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die bereits baulich stark geprägt ist. Es wird eine verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs angestrebt, so dass die Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

b. Einzelhandelskonzept

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

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

verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

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

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

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

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

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

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

Abbildung 7 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.

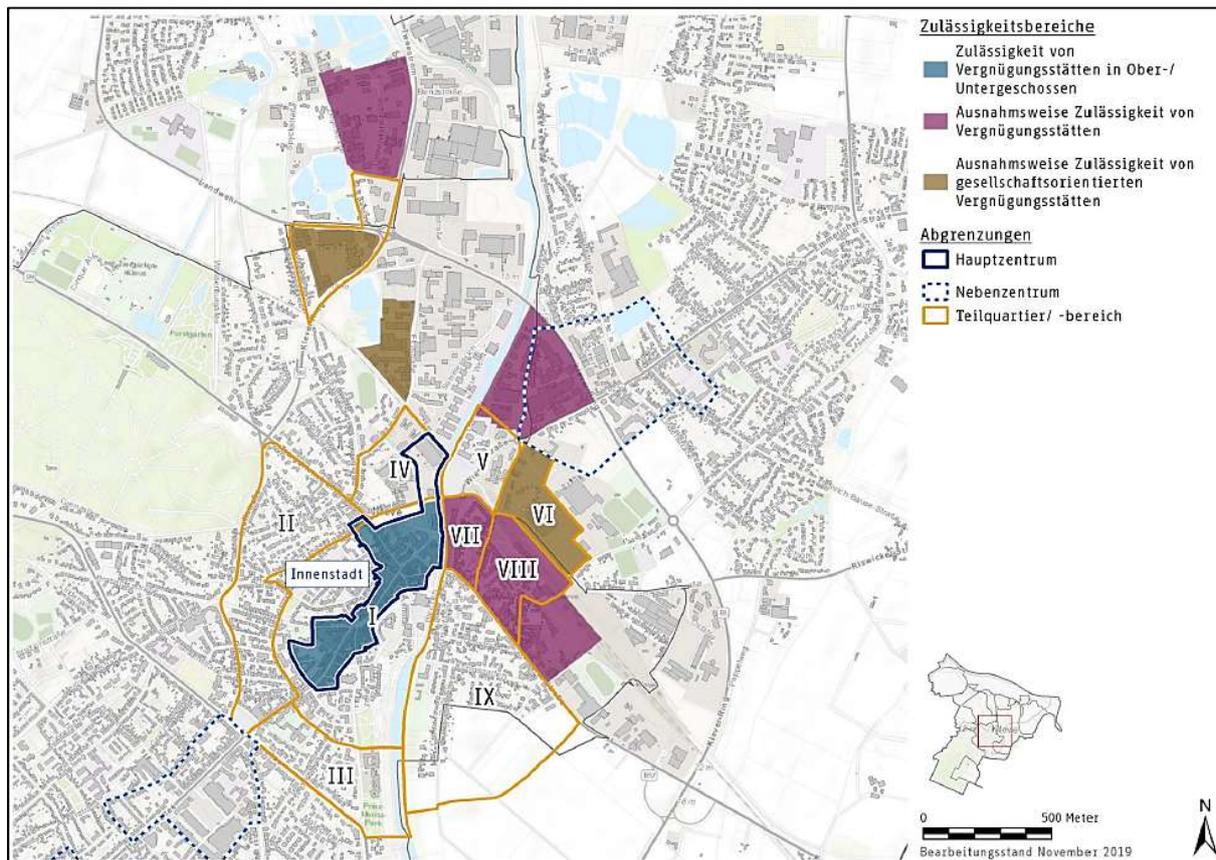


Abbildung 8: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig und werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-343-0 liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll eine brachliegende Fläche im Zentrum der Stadt neu strukturieren. Angepasst an die Lage und die umliegende Bebauung wird eine Aufteilung auf ein Allgemeines Wohngebiet im Norden und ein Mischgebiet im restlichen Plangebiet angestrebt. Geplant ist eine Nachverdichtung des Wohnbestandes im nördlichen Bereich, da hier alte Bestandsgebäude mit sehr großen Gartenbereichen sind, die Potenzial für eine aufgelockerte und angepasste Nachverdichtung geben. Dabei sollen die gewachsenen Strukturen insbesondere im Bereich der Spycckstraße, die Stadtbildprägend sind, möglichst beibehalten und geringfügig werden.

Der südlich angrenzende Bereich ist eine Brachfläche bzw. in Teilen gewerblich genutzt. Die Fläche bietet vielfältige Potenziale für eine verdichtete, gemischte Bebauung. Konkrete Planungen liegen bislang nicht vor, so dass hier Festsetzungen getroffen werden, die vielfältige Nutzungen ermöglichen und eine große Flexibilität aufweisen.

Es wird darauf geachtet, möglichst wenig Verkehrsflächen durch das Gebiet hindurchzuführen. Wichtig ist hier eine vom Autoverkehr abgetrennte Quermöglichkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer, um eine attraktive Anbindung in die Innenstadt zu schaffen, die bislang aufgrund der Nutzung und der Eigentumsverhältnisse nicht vorhanden war.

6. Erläuterungen zu den Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist zweigeteilt, im Norden wird ein allgemeines Wohngebiet im Süden in Richtung Innenstadt ein Mischgebiet ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist städtebaulich notwendig, um in dieser zentralen Lage andere weniger flächenintensiven Nutzungen den Vorrang zu geben. Zudem ist der Bestand durch kleinteiligere Wohngebäude in diesem Bereich geprägt.

Mischgebiet

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet gem. § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Zudem sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Weiterhin wird entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve festgesetzt, dass die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nichtzulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Das Plangebiet wurde in drei Nutzungsgebiete unterteilt, welche unterschiedliche Festsetzungen zu den Vollgeschossen erhalten.

Das Nutzungsgebiet 1 umfasst das Allgemeine Wohngebiet im Norden des Plangebietes. Hier sind in Anlehnung an den angrenzenden Gebäudebestand maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Nutzungsgebiet 2, welches sich entlang den Straßen Spyckstraße, Kavarinerstraße und Hafenstraße erstreckt werden zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Es werden mindestens zwei Vollgeschosse gefordert, um das Straßenbild in ausreichenden Maße zu prägen und den städtischen Charakter dieses Bereiches zu unterstreichen. Zudem dient diese geforderte Mindesthöhe als Schallschutz für die hinterliegenden Bereiche.

Das Nutzungsgebiet 3 deckt das restliche Plangebiet ab. Hier sind mindestens zwei bis maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der sehr zentralen Lage des Plangebietes und der Zielsetzung der Stadt Kleve im innerstädtischen Bereich vermehrt zu verdichten, um der



steigenden Nachfrage nach Wohnraum und Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Dienstleistungen und gewerblichen Einrichtungen gerecht zu werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der sehr aufgelockerten Umgebung auf 0,3, im Mischgebiet aufgrund der gewünschten Verdichtung auf 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeine Wohngebiet, entsprechend den Festsetzungen zur GRZ und der Geschossigkeit, auf 0,6 festgesetzt. Das Nutzungsgebiet 2 erhält die Festsetzung eine GFZ von 1,8 und für das Nutzungsgebiet 3 wird eine GFZ von 2,4 gewählt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mischgebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt, welche nur geringfügig überschritten werden dürfen. Die dadurch entstehenden „Baufenster“ lassen eine geplante Flexibilität der baulichen Nutzung zu, da sie nicht voll überbaut werden müssen und die Möglichkeit besteht mit der Bebauung hinter den Baugrenzen zurückzubleiben.

Im Bebauungsplan wurden die Baufenster im Bereich des Mischgebietes sehr großzügig ausgewiesen, um möglichen Interessenten eine große Flexibilität zu ermöglichen. Außerhalb der überbaubaren Flächen wurde daher Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

An der Hafestraße befinden sich zwei Baudenkmäler. Hier wurde das Baufenster so gewählt, dass die Denkmäler im hinteren Bereich keine großen Erweiterungen erhalten können, um die denkmalwürdige Bausubstanz zu schützen und zu erhalten. Im Bereich der Hafestraße wurde straßenbegleitend mit einer Baulinie gearbeitet, um das vorhanden Erscheinungsbild beizubehalten und die klare Ausrichtung des Gebäudebestandes auch bei Neubauten sicherzustellen.

Für das gesamte Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend definiert, dass Gebäude ein seitliche Grenzabstand zu bauen sind, diese aber eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung wurde getroffen, da gewerbliche Baukörper stark von den Abläufen und technischen Vorgaben des jeweiligen Betriebes abhängig sind und somit für potenzielle neue Betriebe möglichst viel Freiraum für eine bauliche und betriebliche Entwicklung gelassen werden soll.

Allgemeines Wohngebiet

Die Baufenster im Wohngebiet sind hingegen entlang der Spycyckstraße und der Flutstraße stark am Bestand orientiert. Insbesondere im Bereich der Spycyckstraße ist die bauliche Struktur stadtbildprägend, wenn auch nicht denkmalwürdig. Durch die scharfe Abgrenzung der Bestandsgebäude soll diese Struktur langfristig gesichert werden.

Entsprechend der Charakteristik der Bestandsgebäude wird im Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

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

Dachbegrünung: Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 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.

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

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

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

Im Bebauungsplan sind Hinweise bezüglich des Hochwasserschutzes enthalten. Die Thematik des Hochwasserschutzes ist in Kleve bereits heute wichtig, wird aber aufgrund der Klimawandelfolgen in Zukunft noch bedeutender. Es ist daher unbedingt notwendig bei der Entwicklung von Flächen und der Realisierung von Bauvorhaben die Thematik bereits heute ausreichend sorgfältig und zukunftsgerichtet zu behandeln. Die Hinweise entsprechen den Vorgaben des Klimaschutzfahrplans

aus dem Handlungsfeld 3 klimafreundliche Stadtentwicklung und der Maßnahme 3.14 klimarobuste Siedlungsflächen, Gebäude und Infrastruktur.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet vier Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützt sind. Diese wurden zum Erhalt in der Planzeichnung festgesetzt.

6.5. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Schallschutz im Plangebiet

Das Plangebiet hat eine innerstädtische Lage und ist durch vielbefahrene Straßen umgrenzt. Aufgrund der verkehrlichen Belastung der Straßen sind passive Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen des Plangebietes notwendig, um in den straßenzugewandten Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Es wurde darauf verzichtet eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, da aufgrund anderer benachbarter Bebauungspläne bereits ausreichend Daten und Informationen vorliegen. Zum Bebauungsplan 1-276-0, 1-276-1 und 1-279-2 wurden Untersuchungen durchgeführt, welche die Straßen Ludwig-Jahn-Straße, Spycckstraße, Hafenstraße und Flutstraße betreffen. Die Tiergartenstraße / Kavarinerstraße wurde nicht untersucht, aufgrund der Verkehrsführung und übergeordneter Untersuchungen z.B. im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden aber Belastungszahlen in diesem Straßenbereich ermittelt, welche den Zahlen der Hafenstraße entsprechen. Daher kann die Kavariner Straße / Tiergartenstraße in dem Bereich des Plangebietes mit der Hafenstraße gleichgesetzt werden.

Der Teilbereich der Spycckstraße, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt anschließt, wird als nicht problematisch betrachtet, da teilweise eine Einbahnstraßenregelung vorherrscht (im Einmündungsbereich der Tiergartenstraße) und zudem die Straße nur für Anlieger frei ist. Daher ist die Verkehrsbelastung in diesem Teilabschnitt deutlich geringer, als in dem untersuchten Bereich.

Das Gutachten zum Bebauungsplan 1-276-1 wurde in 2010 erstellt, berücksichtigt aber auch den Verkehr, der durch eine Hochschulnutzung erzeugt wird. Zudem wird in der Betrachtung auch eine etwaige Belastung durch die Reaktivierung der Bahnstrecke nach Nijmegen untersucht. In den Berechnungen wurde ein konservativer Ansatz (mit einer eher hohen Verkehrsbelastung) gerechnet, um sicherzustellen, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Das Gutachten vom Bebauungsplans 1-279-2 stammt aus dem Jahre 2018. Seitdem sind keine größeren städtebaulichen Entwicklungen in der direkten Umgebung angestoßen worden, die zu einer starken Änderung der Verkehrsmenge führen. Insbesondere der Anteil der LKW-Verkehre sollte nicht signifikant höher liegen.

Die folgende Abbildung entstammt dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1-276-1 und zeigt, welche Lärmpegelbereiche entsprechend der gültigen DIN 4109 definiert wurden, um die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zu definieren.

Die Lärmpegelbereiche werden durch den errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Dies ist der berechnete Beurteilungspegel der energetischen Summe aller Schallimmissionen zuzüglich eines Zuschlags von 3dB aufgrund sich wechselnder Schalleinfallswinkel. Entsprechend der

DIN wird jedem Lärmpegelbereich ein entsprechendes Bauschalldämmmaß zugeordnet, welches an der gesamten Außenfront einzuhalten ist.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R' _w in dB der Außenhaut	erf. R' _w in dB des Fensters	Schallschutzklasse
I	bis 55	30	30	2
II	56-60	30	30	2
III	61-65	35	32	2
IV	66-70	40	37	3
V	71-75	45	42, Wand:60	4
VI	76-80	50	47, Wand: ?	(5)
VII	>80	?	52, Wand: ?	(6)

Bedingungen für die Schallschutzfenster:

Das Verhältnis Grundfläche/ Außenfläche des Raumes beträgt ca. 0,5.
 Der Anteil der Fensterfläche an der Außenfläche beträgt maximal 60%.
 Die Anforderungen gelten nur für Aufenthaltsräume (Wohn- u. Schlafräume).
 An Büroräumen reduzieren sich die Schallschutzklasse um eine Stufe, bzw. das Bauschalldämmmaß um 5 dB.
 Bei R'_{w,erf} >= 42 dB sind zusätzliche Bedingungen an die Wand zu stellen.
 Bei R'_{w,erf} >= 47 dB müssen die Anforderungen im Einzelfall bestimmt werden.

Tab. 2: Zur Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaßes und der Schallschutzklasse nach DIN 4109 und VDI 2719.

Abbildung 9 Tabelle der Lärmpegelbereiche und erforderlichen Bauschalldämmmaße; Quelle: schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal in Kleve (Verfasser: IFS)

Nr.	Straße	Tagespegel dB(A)	Maßgeb. Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	erf. Schalldämmung R' _w
T1	Wiesenstraße	67,7	71	5	45
T2	Wiesenstraße	67,5	71	5	45
T3	Wiesenstraße	67,2	71	5	45
T4	Briener Straße	54,1	58	3	keine
T5	Briener Straße	58,5	62	3	keine
T6	Hafenstraße	68,8	72	5	45
T7	Ludwig-Jahn-Straße	67,5	71	5	45
T8	Ludwig-Jahn-Straße	66,0	70	4	40
T9	Ludwig-Jahn-Straße	64,6	68	4	40
T10	Flutstraße Baugrenze	66,2	70	4	40

Tab. 6: Schallschutz an den Baugrenzen

Abbildung 10 Tabelle zu den errechneten Außenlärmpegeln und dem erforderlichen Bauschalldämmmaß am dem Immissionsorten; Quelle: schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal in Kleve (Verfasser: IFS)

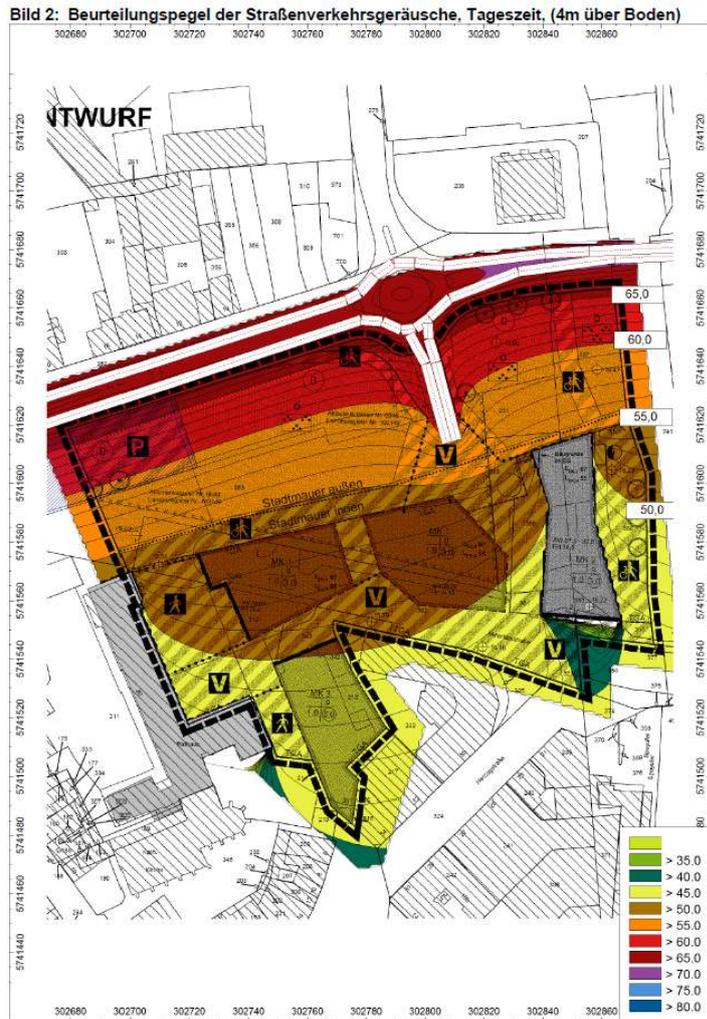


Abbildung 11 Beurteilungspegel (dB(A)) der Straßenverkehrsgeräusche im Bereich der Hafenstraße; Quelle: Gutachten „Geräuschemissionen und –immissionen durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet 1-279-2 Minoritenplatz in Kleve“ (Verfasser: TÜV Nord)

Anhand der Abbildungen und der zugrundeliegenden Berechnungen zeigt sich, dass der Bereich Ludwig-Jahn-Straße dem Lärmpegelbereich 4 (Immissionsorte T8 und T9) zuzuordnen ist, der Kreuzungsbereich Ludwig-Jahn-Straße / Hafenstraße und die Hafenstraße (Immissionsorte T6 und T7) dem Lärmpegelbereich 5. Um sicherzustellen, dass dem Belang ausreichend Rechnung getragen wird, wird daher der weitere Bereich der Hafenstraße und die Kavarinerstraße / Tiergartenstraße ebenfalls dem Lärmpegelbereich 5 zugeordnet. Aufgrund der Lärmpegelbereiche kann nun das erforderliche Bauschalldämmmaß ($R'w$) ermittelt werden. Dieses wird auch in der folgenden Abbildung deutlich:

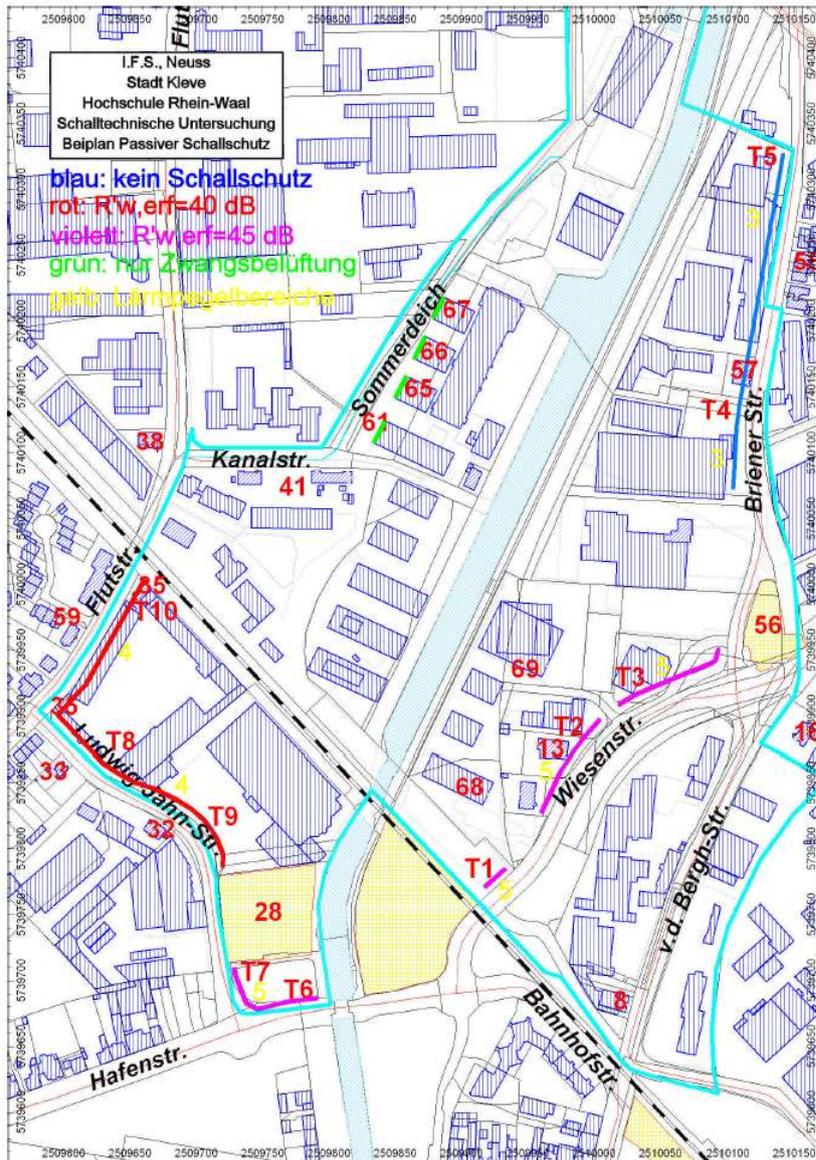


Abbildung 12 Darstellung der erforderlichen Bauschalldämmmaße entlang der Gebäudefassaden; Quelle: schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 1-276-1 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal in Kleve (Verfasser: IFS)

Diese Vorgaben werden in der Planzeichnung durch eine Darstellung aufgenommen und durch die textliche Festsetzung 5.4 konkretisiert.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits durch die Straßen Hafenstraße, Ludwig-Jahn-Str., Kavariner Str. und Spycstr. erschlossen. Zur Erschließung des inneren Bereichs wurden zwei Straßen zusätzlich eingeplant. So können die entstehenden Baufenster möglichst effizient genutzt werden.

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.

Das Plangebiet ist zudem durch öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Linien 50, 51, 54, 56, 57, 60, 70 und SB58 verkehren im stündlichen bzw. halbstündlichen Takt in den Spitzenzeiten. Die Haltestellen Koekkoek-Platz, Ludwig-Jahn-Straße und Flutstraße grenzen direkt an das Planungsgebiet an.

7.2. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt nach dem Trennverfahren mit Anschluss an den jeweils örtlich vorhandenen Kanalbestand der Spycyckstraße.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve - Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Standortverhältnisse eine Niederschlagswasserversickerung nicht empfohlen wird. Sollten sich bei konkreten Vorhaben Abweichungen des Bodenzustands ergeben, kann im Einzelfall die Möglichkeit einer Versickerung geprüft werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebiete 13 und 17 (Einleitungsstelle E 25). Der Niederschlagswasserabfluss wird über ein Regenklärbecken in den Spoykanal eingeleitet.

8. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde in 2021 durch das Planungsbüro STERNA erstellt. Zudem wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 auf den Freiflächen vorgenommen, da ein Vorkommen von Bluthänfling, Gartenrotschwanz und Star nicht ausgeschlossen werden konnte. Bei den fünf vorgenommenen Begehungen konnten keine Fortpflanzungsstätten von planungsrelevanten Arten in den Gartenbereichen und Brachflächen nachgewiesen werden. Lediglich die Gebäudebrüter Dohle und Haussperling traten aus und es wurden über der Fläche kreisende Mauersegler beobachtet.

Folgende Arten sind durch das Vorhaben betroffen und wurden in Artprotokollen behandelt:



- Dohle
- Haussperling
- Mauersegler
- Zwergfledermaus
- Breitflügelfledermaus

Die Hinweise und Maßnahmen in den Protokollen sind zu beachten.

Abriss von Gebäuden

Die Änderung des Bebauungsplans hat bei den Bestandsgebäuden erst dann artenschutzrechtliche Auswirkungen, wenn diese abgerissen oder an den Fassaden / Dächern baulich verändert oder saniert werden. Dadurch können Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Da bislang nicht bekannt ob und falls ja wann derartige Maßnahmen geplant sind, ist eine genaue Kartierung der planungsrelevanten Arten zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Daher werden die möglichen Gefährdungen in den Artprotokollen aufgezeigt und die geeigneten Maßnahmen geschildert.

Weiterhin sind vor der Umsetzung von Abriss- und Baumaßnahmen ab einzelnen oder mehreren Gebäuden Kontrollen auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter von einschlägigen Spezialisten vorzunehmen. Dieser Hinweis ist auf der Planurkunde vermerkt.

Vermeidungsmaßnahmen

Fällarbeiten: Sollten Bäume gefällt werden, müssen diese außerhalb der Brutzeit der Ringeltaube durchgeführt werden (Fällung daher im Zeitraum 1.11. – 29.02).

Arbeiten an Gebäuden: Im Gebiet wurden zahlreiche Gebäudebrüter festgestellt. Zum Schutz dieser Arten sind bei Arbeiten während der Brutzeit vorab Kontrollen auf besetzte Nester durchzuführen. Falls diese vorhanden sind, dürfen Arbeiten erst nach Beendigung der Brut durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind ggf. erforderlich, wenn vor Abbruch- oder Bauarbeiten an der Gebäudehülle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermausarten, Dohle, Haussperling und / oder Mauersegler festgestellt werden. Ansonsten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

9. Umwelt- und Naturschutz

Zum Bebauungsplan 1-343-0 liegt ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor, erstellt durch Michael Baumann-Matthäus.

Aus der Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ergibt sich weiterhin ein Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan 1-343-0 von 44.789 ökologischen Werteinheiten. Im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird der Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB auf externen Flächen erbracht. Aktuell verfügt die Stadt Kleve zwar über ausreichende Ökopunkte, diese sind jedoch auf unterschiedlichen Flächen verteilt. Es wird bis zur Rechtskraft geklärt, ob eine Abbuchung auf einem Ökokonto möglich ist. Die Angabe der Ökokontoflächen wird daher bis zur Rechtskraft ergänzt.

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind zu berücksichtigen und vollumfänglich umzusetzen.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen zwei Baudenkmäler an der Hafenstraße. Es handelt sich zum einen um Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem späten 19. Jahrhundert (Hafenstraße 14) aus Backstein mit Stuckelementen und um ein neugotisches Backsteinhaus (Hafenstraße 16) aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Beide Denkmäler sind in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt im landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Residenz Kleve - Der Reichswald (KLB 11.01) und gleichzeitig auch im Denkmalsbereich „Kleve – Klever Gärten und Tiergartenstraße“ des LVR.

Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler an der Hafenstraße sowie die Abgrenzungen der beschriebenen Kultur- und Denkmalsbereiche (Kulturlandschaftsbereich Residenz Kleve - Der Reichswald (KLB 11.01); Denkmalsbereich „Kleve - Klever Gärten und Tiergartenstraße“) werden durch entsprechende Ausweisung in der Planzeichnung weiterhin gesichert. Sichtbeziehungen zu diesen Kultur- und Denkmalsbereichen werden durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW (§§ 15 und 16 DSchG NRW) zu beachten. Damit sind die Belange des Denkmalschutzes ausreichend gewahrt.

11. Klimaschutz

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

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

Dachbegrünung: Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 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.

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

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

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

Stadtklimanalyse

Weiterhin wurde für das Plangebiet ein verbal-argumentatives Gutachten zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Boden durch das Büro Geonet erstellt. Das Gutachten resultiert aus der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse der Stadt Kleve.

Im Rahmen der 2023 fertiggestellten Stadtklimaanalyse Kleve werden die Flächen teilweise als vulnerabel ausgewiesen und sind im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung auf klimaökologische Aspekte hin zu prüfen. Das Gutachten prüft mögliche Effekte auf das Stadtklima durch die geplante Nutzungsänderung beispielhaft bei einer austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlage.

Die beiden nördlich und westlich gelegenen Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind, bedingt durch die lockere Bebauung und die geringe umliegende Flächenversiegelung, mit einer niedrigen Handlungspriorität ausgewiesen. Bei deren baulicher Entwicklung sind daher klimaökologische Standards (u.a. eine geringe Versiegelung, das Einplanen von Bäumen mit ausreichend Wurzelraum und eine Dachbegrünung) zu prüfen. Die drei bisher unbebauten Baufelder des nördlichen allgemeinen Wohnbaugebiets liegen in Bezug auf die von West herannahende Strömung bestmöglich (im Lee des Eckgebäudes Spycckstraße/Flutstraße), werden zukünftig jedoch lokal eine Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms bedingen. Um künftig möglichst unterhalb der „hohen vorhabenbedingten Auswirkung“ zu verbleiben, ist es notwendig, den Bereich ansonsten möglichst frei von weiteren Strömungshindernissen zu halten, jedoch großflächig mit Rasen und flachen Strauch- und Heckengewächsen zu bepflanzen, was den Anstoß eigener lokaler Kaltluftproduktionsprozesse ermöglicht. Im Hinblick auf eine weiterhin günstige Tagsituation sind Baumbestände nach Möglichkeit zu erhalten oder im Nachgang Ersatzbaumpflanzungen unter Berücksichtigung des nächtlichen Kaltluftprozessgeschehens vorzunehmen.

Die beiden anderen Wirkraumflächen im Süden und Osten (MI2 und der Südteil des Geh-/Radwegs) unterliegen einer mittleren Handlungspriorität. Infolge der Klassifizierung als Wirkraumflächen mittlerer Handlungspriorität ist bei Bauvorhaben neben der Einhaltung klimaökologischer Standards auf darüberhinausgehende optimierende Maßnahmen zu achten. Diese umfassen das Freihalten von Durchlüftungsachsen, eine Fassadenbegrünung oder die stadt-klimatische Aufwertung öffentlicher Räume durch Bäume, Sonnensegel und Fontänen bzw. Brunnen und damit die Schaffung zugänglicher kühler Orte, welche sich auf der geplanten Grünfläche und der Rad- und Fußverkehrsdurchwegung anbietet.

Bei der Entwicklung der südlichen Wirkraumfläche sollte in erster Linie auf die Aufrechterhaltung des hohen Aufenthaltskomforts am Tage geachtet werden. Hierzu zählen nach Möglichkeit der Erhalt der Bestandsbäume oder die Neupflanzung als Kompensationsmaßnahme, aber auch die Entsiegelung der vorhandenen Parkplatzfläche. Optimal wäre die Verlegung des Parkraums in eine Tiefgarage, die ebenerdig mit einer Rasenfläche und Strauchgewächsen bepflanzt werden kann. Alternativ könnten als weniger wirksame Maßnahme Rasengittersteine o.Ä. anstelle des asphaltierten Untergrunds verwendet werden. Da die Blockfläche weniger stark an das nächtliche Kaltluftprozessgeschehen angebunden ist, spielen Gebäudestellungen in diesem Bereich nur eine untergeordnete Rolle. Auch Nachverdichtungen erscheinen in geringem Maße vertretbar, sollten Veränderungen im Gebäudebestand aus Denkmalschutzgründen nicht möglich sein.

Bei der Entwicklung der östlichen Wirkraumfläche steht das Strömungsgeschehen im Vordergrund. Zum einen sind die neuen Gebäude so anzuordnen, dass sie parallel zum Kaltluftströmungsfeld stehen. Weiterhin ist auf durchströmbare Abstände zwischen den Gebäuden in zweiter Reihe bzw. Bauwiche an der Grundstücksgrenze in Richtung Ludwig-Jahn- bzw. Hafenstraße zu achten. Zudem sollte eine großflächige Entsiegelung und die Etablierung von Wiesenflächen und ruhigkeitsarmen Sträuchern und Hecken durchgeführt werden, um eigene Kaltluftproduktionsprozesse auf der Wirkraumfläche zu stärken und die Durch- und Überströmung des Areals auch zukünftig zu gewährleisten. Zur Verbesserung der heutzutage als ungünstig bewerteten Tagsituation mit teils extremen Hitzestress wird die Anpflanzung von Bäumen und Baumgruppen dringend angeraten. Um dem Kaltluftprozessgeschehen nicht im Wege zu stehen, sollten diese vor allem im Lee der neuen Gebäude etabliert werden

12. Hochwasserschutz

Lage im potentiellen natürlichen Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann. Die „Empfehlung zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet“ des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können.

Die überschwemmten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.

Maßnahmen zur Minderung potentieller Schäden bei Versagen der Schutzeinrichtungen können durch eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgen und sind von Bauherren in eigener Verantwortung zu treffen. Weitere Informationen können beispielsweise der „Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, entnommen werden.

12.1. Hochwasser

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

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

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

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen auf, dass der Geltungsbereich im Falle eines Versagens der Hochwassereinrichtungen bei Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) mit einer Wasserhöhe bis zu 1-2 m überflutet würde.

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

Damit wird das Restrisiko einer Überschwemmung in Höhe nahezu der gesamten Erdgeschossenebene prognostiziert. Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind. Neben Informationen über die hochwasserbedingten Risiken könnten dabei vom Grundsatz her im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen in Frage kommen.

Eine Flächenvorsorge mit dem Ziel, möglichst kein Bauland in hochwassergefährdeten Bereichen auszuweisen, ist für die städtebauliche Entwicklung im Klever Stadtbereich kontraproduktiv, da sich bis auf die Oberstadt keine weiteren nennenswerten Erhebungen aus der ansonsten ebenen Topografie herausragen und etwa 50% der hinter den Hochwasserschutzeinrichtungen liegenden Bereiche den Hochwasserrisikogebieten zuzurechnen sind. Hierzu zählt insbesondere auch der historisch entstandene zentrale Siedlungsschwerpunkt, in welchem das Plangebiet angesiedelt ist.

Ein Verzicht auf die beabsichtigte Neubebauung des Plangebietes ist aufgrund des Planungsgrundsatzes der Nachverdichtung an dieser Stelle städtebaulich nicht zu begründen.

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

a) Ausweichen

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

b) Widerstehen

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

c) Anpassen

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

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



13. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsstandorte. Diese Flächen sind im Altlastenkataster des Kreis Kleve unter folgenden Bezeichnungen geführt:

- Hafestraße 10, Nummer 0941: ehemaliger Mineralölhandel
- Ludwig-Jahn-Straße 6-10, Nummer 1141: ehemalige Nutzung für Fahrzeug und Karosseriebau

Für beide Flächen liegen keine konkreten Hinweise auf Verunreinigungen vor, die Flächen sind aber in der Planzeichnung ausgewiesen. Sollten Hinweise auf Verunreinigungen vorliegen, gelten die allgemeinen Hinweise zur Altlastenvorsorge.

14. Sonstige Belange

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