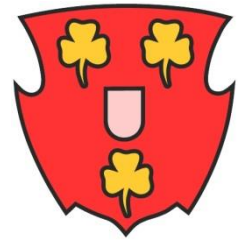


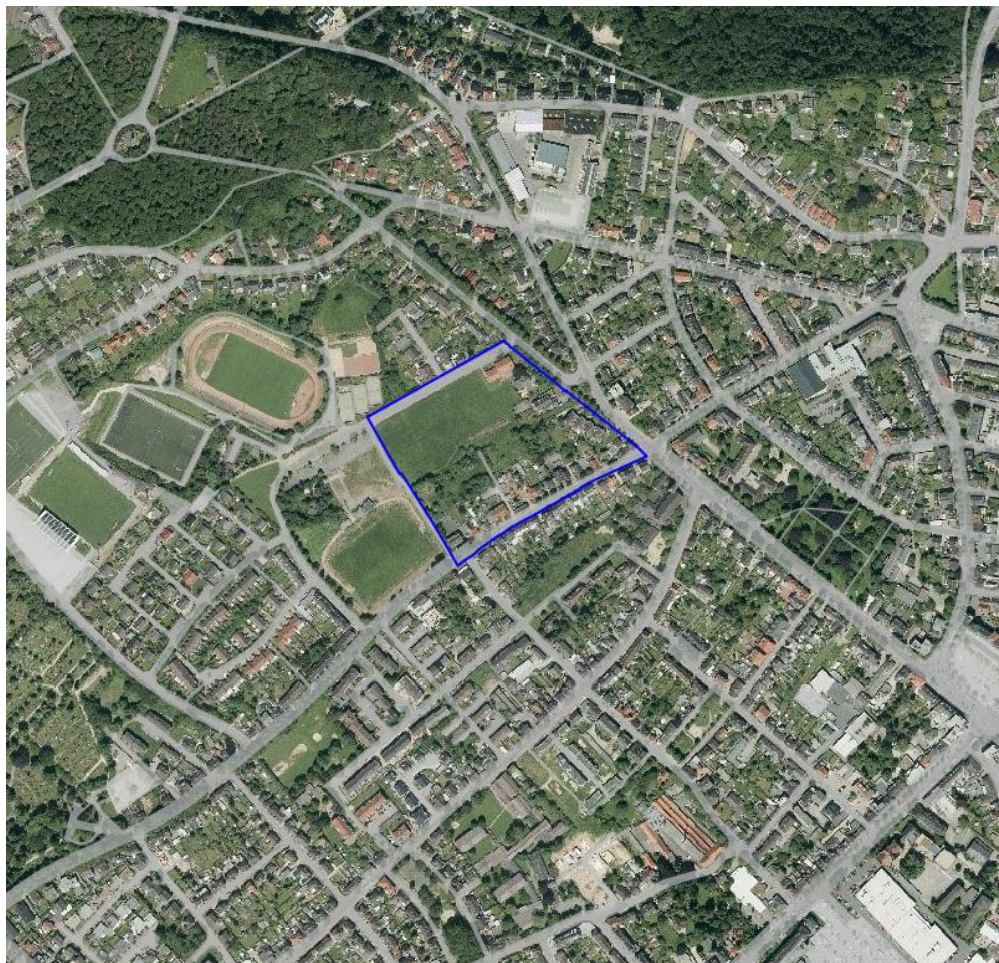
Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-053-2
für den Bereich Stadionstraße/ Merowingerstraße/ Willy-Brandt-
Straße**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße/Merowingerstraße/Willy-Brandt-Straße im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.2 Stadtentwicklungskonzept.....	4
4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	5
4.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve	5
4.5 Gestaltungssatzung der Stadt Kleve	6
4.6 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	7
4.7 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	8
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen	10
6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
6.5 Grünflächen	10
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
7.1 Verkehrliche Erschließung	11
7.2 Stromversorgung	11
7.3 Abwasserbeseitigung	12
8. Natur und Landschaft, Umweltschutz	13
9. Artenschutz	13
10. Altlasten und Altablagerungen	15
11. Immissionsschutz	17
12. Sonstige Belange	18

1. Planungsanlass

Um den Bereich des alten Schlachthofgeländes an der Stadionstraße einer positiven Entwicklung zuzuführen, soll der Bebauungsplan Nr. 1-053-0 geändert werden. Ein gemeinsamer Erfahrungsbericht der Fachbereiche Kämmerei, Planen und Bauen sowie Tiefbau kommt zu dem Schluss, dass die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-053-0 nicht mehr zeitgemäß sind und überarbeitet werden sollten. Hier sollen insbesondere verschiedene vermarktbarere Modelle für Familien entwickelt werden.

2. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-2 für den Bereich Stadionstraße/Merowingerstraße/Willy-Brandt-Straße wird zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-053-0 für den Bereich Stadionstraße/ Merowinger Straße eingeleitet. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher die Innenentwicklung fördert und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird dieses Verfahren angewandt, wenn der Bebauungsplan einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Fläche des ehemaligen Schlachthofes, welche seit langem brach liegt, wieder nutzbar zu machen. Weiterhin wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-053-2 eine Nachverdichtung forciert.

Obwohl es sich um ein Verfahren gemäß 13a BauGB handelt, wurde der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange bereits in einer frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. So können bereits frühzeitig im Planungsprozess Bedenken und Anregungen Berücksichtigung finden.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Innenstadtbereichs von Kleve und wird im Nordosten durch die Lindenallee, im Südosten durch die Merowingerstraße, im Nordwesten durch die Willy-Brandt-Straße und im Südwesten durch die Stadionstraße begrenzt. Es umfasst das Gelände des ehemaligen Schlachthofes, das derzeit brach liegt. Entlang der Lindenallee und der Merowingerstraße ist Gebäudebestand vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von etwa 4,8 ha und umfasst mehrere Grundstücke in der Flur 35 der Gemarkung Kleve.

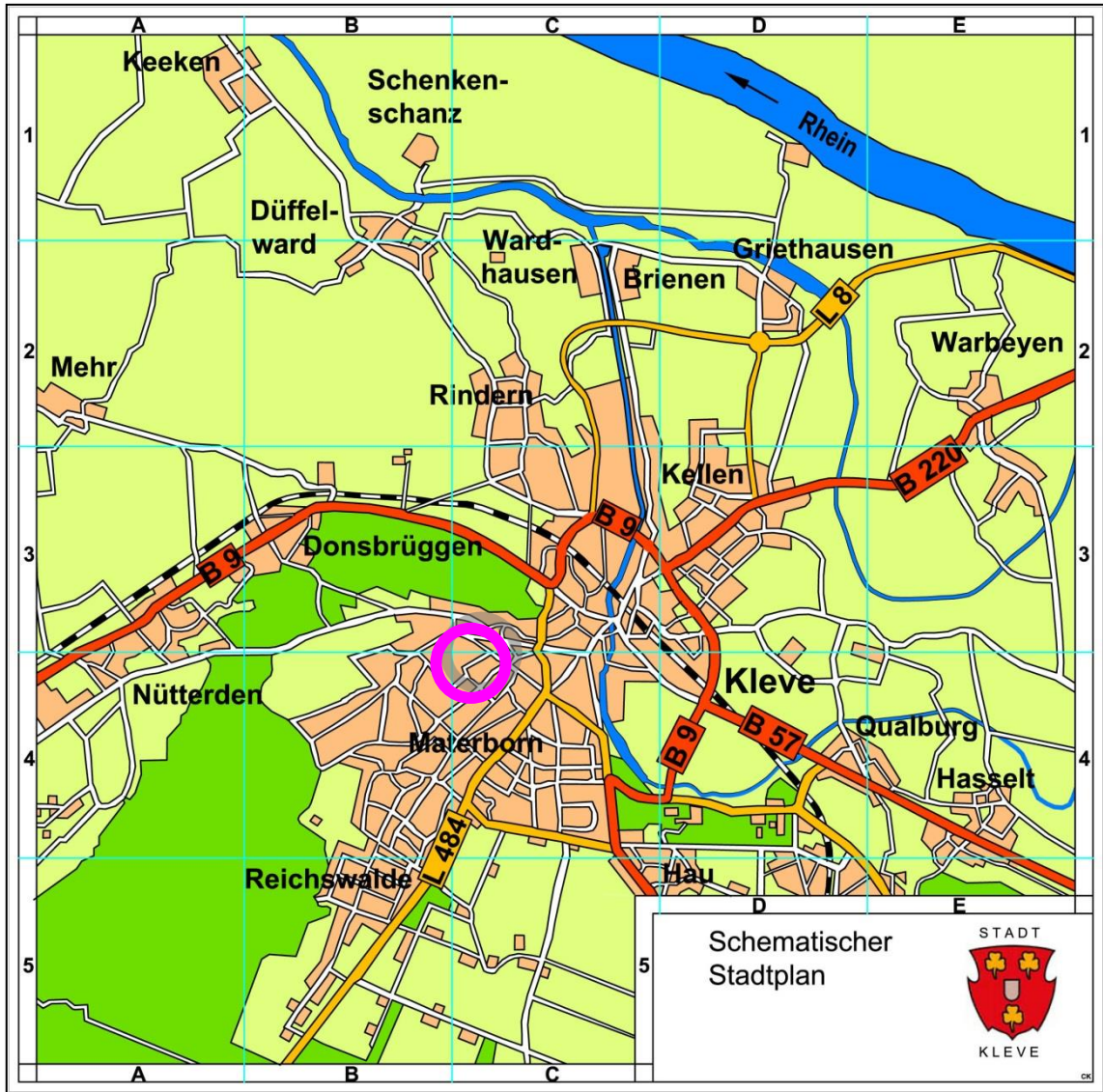


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-2, unmaßstäblich

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-2 ist im GEP 99 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 des GEP 99 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.

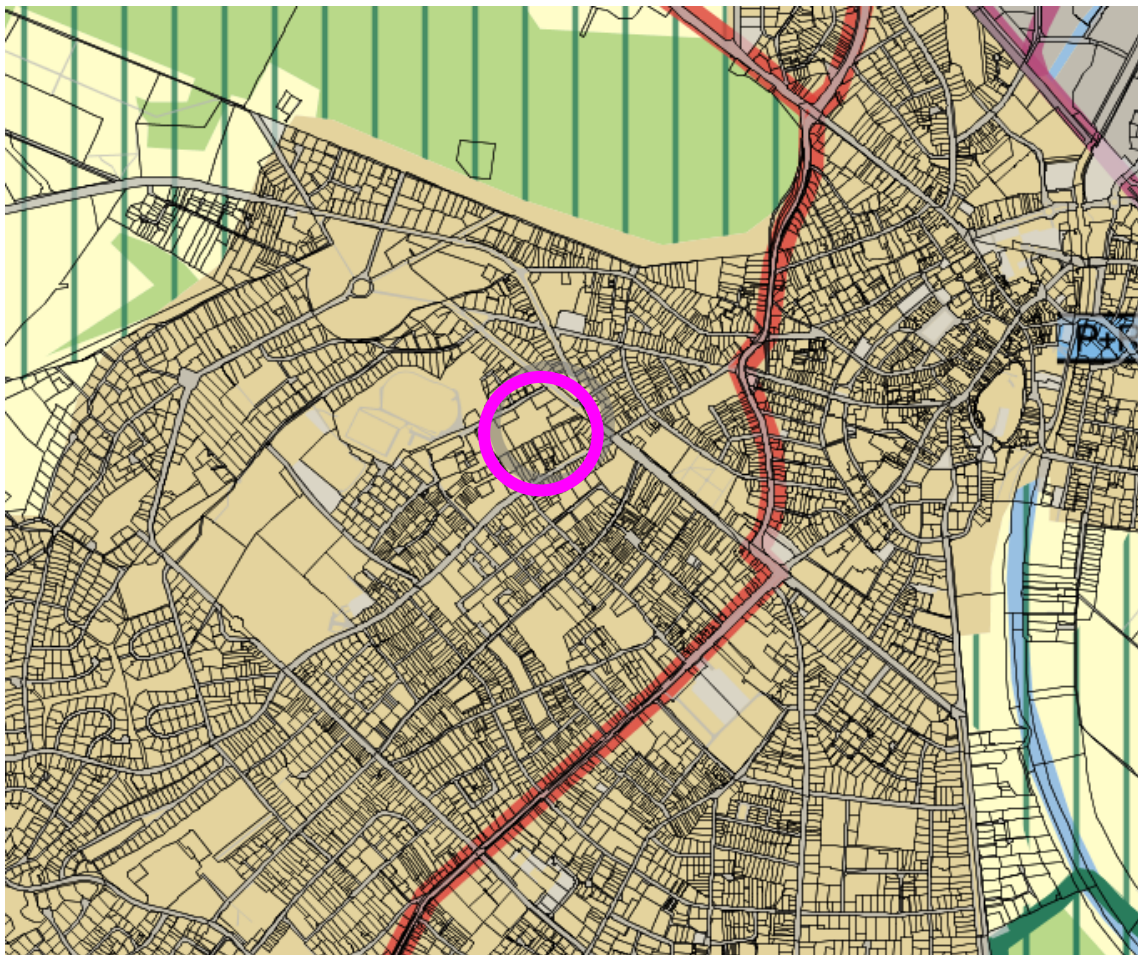


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im

Rahmen der Bauleitplanung bereits zu berücksichtigen. Im Entwurf ist der Geltungsbereich ebenso als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

4.2 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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.

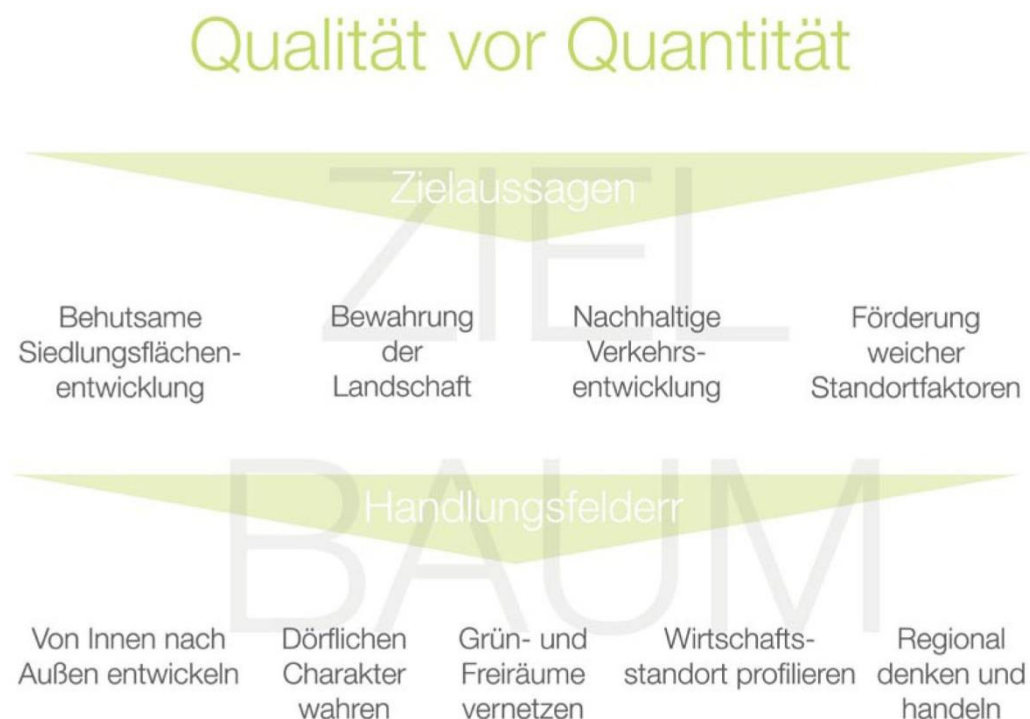


Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Der Bebauungsplan Nr. 1-053-2 stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein. Durch die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen werden neue

Wohnbauflächen auf einer Brachfläche innerhalb des Stadtgefüges ermöglicht. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage 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. 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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist in diesem Bereich daher kritisch zu sehen. Jedoch ist im Allgemeinen Wohngebiet kein großflächiger Einzelhandel zulässig. Daher wird davon ausgegangen, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht negativ beeinflusst werden.

4.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve

Das Vergnügungstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 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 Städten vermehrt Vergnügungstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/Stadtbereiche/Räume auszuweisen, in denen Vergnügungstätten zulässig sind –

ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne der räumlichen Ausnahmen,
- Ausschluss aus Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit und
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

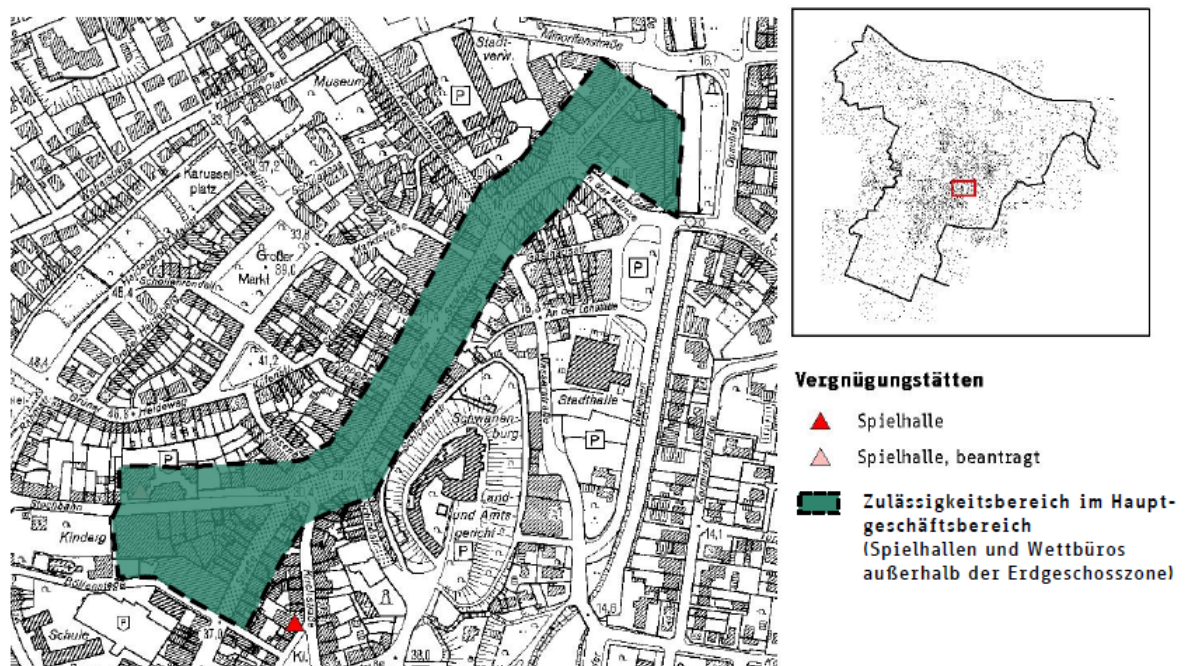


Abb. 5: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-053-2 liegt außerhalb dieser Zone. Der Bebauungsplan setzt zudem als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier sind nach § 4 BauNVO „Vergnügungsstätten“ als zulässige Nutzung nicht aufgelistet.

4.5 Gestaltungssatzung der Stadt Kleve

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiet und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

4.6 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 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan sowie der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-2 Wohnbauflächen vor. Diese Vorgabe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Somit entspricht der B-Plan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

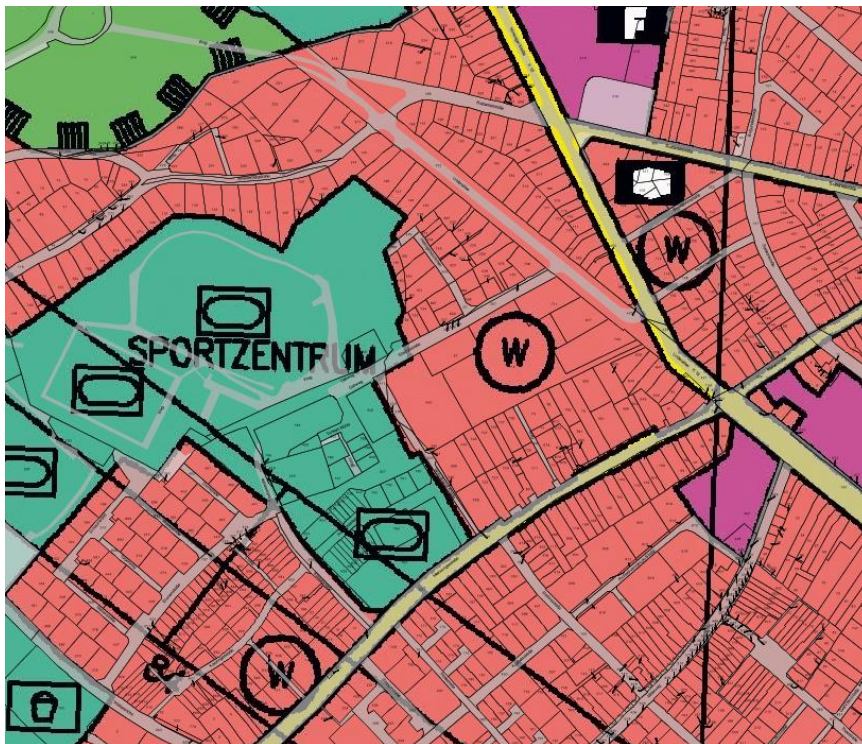


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.7 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-2 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-053-0 für den Bereich Stadionstraße/Merowinger Straße in der Gemarkung Kleve. Der Bebauungsplan wurde am 22.12.2010 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 1-053-0 weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, in dem die Grundsätze des ökologischen und energiesparenden Bauens im Bebauungsplanverfahren mit einbezogen und die Anforderungen für den Einsatz regenerativer Energien mit berücksichtigt wurden. Ein gemeinsamer Erfahrungsbericht der Fachbereiche Kämmerei, Planen und Bauen sowie Tiefbau kommt allerdings zu dem Schluss, dass die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-053-0 nicht mehr zeitgemäß sind und überarbeitet werden sollten. Hier sollen insbesondere verschiedene vermarktbare Modelle für Familien entwickelt werden.

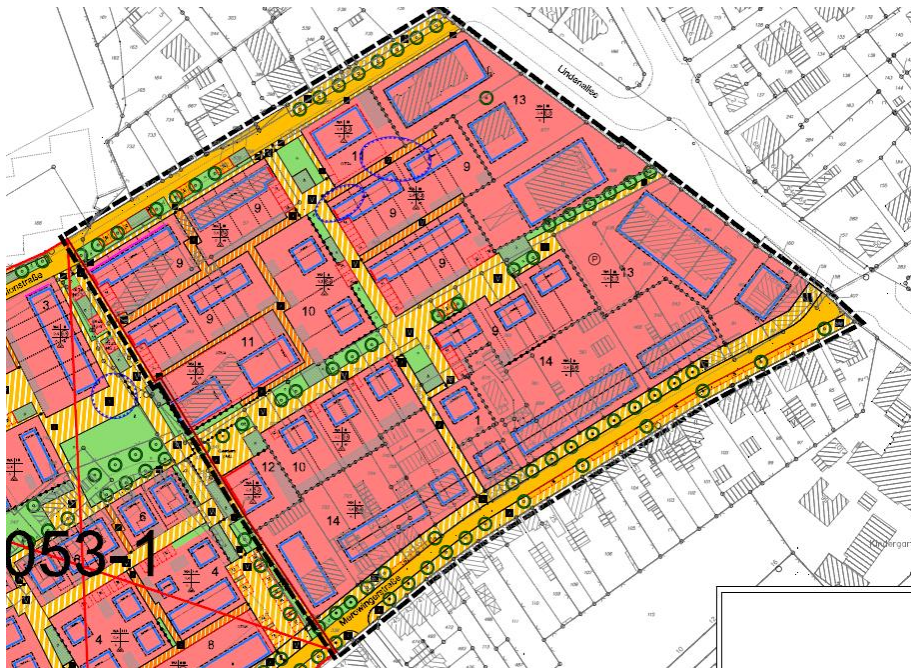


Abb. 7: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-053-0, unmaßstäblich

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, das Gelände des ehemaligen Schlachthofes insbesondere einer angemessenen Wohnnutzung zuzuführen. Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-053-0 nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen genügen und die Entwicklung dieser Brachfläche bedeutend für die Stadtentwicklung ist, sollen durch die neuen Festsetzungen verschiedene vermarktbare Modelle ermöglicht werden. Weiterhin ist ein Umzug des derzeit an der Lindenallee ansässigen Kindergartens an einen Standort an der Stadionstraße geplant. Dieser Nutzung wird im Nutzungsgebiet 5 des Plangebietes Raum gegeben.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan Nr. 1-053-2 getroffenen Festsetzungen erläutert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da hier insbesondere eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, um den zukünftigen Gebietscharakter zu wahren und sich in die Umgebung einzufügen. Zudem ist die für eine Tankstelle oder einen Gartenbaubetrieb benötigte Erschließung und der damit verbundene Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe bestimmt.

Im überwiegenden Plangebiet wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Somit wird eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke für Wohngebäude, Stellplätze/Garagen, Zufahrten o. Ä. gewährleistet. Im Nutzungsgebiet 5 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Somit kann gewährleistet werden, dass sich die Planungen des Kindergartens auch bei einer möglichen Erweiterung dort realisieren lassen.

Die Geschossigkeit wird im Plangebiet auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Der Teilbereich entlang der Merowinger Straße mit der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit orientiert sich größtenteils an den Bestandsgebäuden. Hier herrscht derzeit eine ein- bis zweigeschossige Bestandsbebauung vor. Ein weiterer Teilbereich soll insbesondere die Bebauung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Dafür wird entlang der Lindenallee ebenso eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit wird auch innerhalb des Plangebietes ausgewiesen, in dem hauptsächlich Einfamilien- oder auch Doppelhäuser entstehen sollen sowie entlang der Stadionstraße, wo neben Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Reihenhäuser möglich sind.

Die GFZ wird überwiegend auf 0,8 begrenzt. Im Nutzungsgebiet 5 wird die GFZ analog zur GRZ von 0,5 auf 1,0 begrenzt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Außenwandhöhe orientiert sich an der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche. In der Satzung wird bei zweigeschossigen Gebäuden eine maximale Außenwandhöhe von 6,50 m vorgegeben. Diese Außenwandhöhe wird als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 1-053-2 übernommen. Im Nutzungsgebiet 5 wird eine maximal zulässige Außenwandhöhe von 7,50 m festgesetzt. Diese Fest-

setzung resultiert aus der beabsichtigten Nutzung eines Kindergartens an dieser Stelle, da die Gruppenräume ein 3,10 m lichtet Raummaß benötigen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 1-053-0 und den für das angrenzende Gebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 1-053-1 wird im Bebauungsplan 1-053-2 eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baufenster werden dergestalt dimensioniert, dass sie den vorgesehenen Nutzungen gerecht werden. In den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden können, sind die Baufenster größer dimensioniert, wohingegen im inneren Bereich (Nutzungsgebiet 2), in welchem insbesondere Einfamilien- oder auch Doppelhäuser entstehen sollen, die Baufenster entsprechend kleiner sind. Ferner wird im Nutzungsgebiet 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Baufenster begrenzt. So wird sichergestellt, dass in diesem Bereich hauptsächlich Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen werden. Entlang der Stadionstraße sollen im Nutzungsgebiet vier neben dem Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern auch der Bau Reihenhäuser ermöglicht werden. Daher erfolgt hier die Festsetzung, dass Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzel-, Doppel- und Reihenhaushälfte beschränkt wird. Je Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig und je Reihenhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

Im Nutzungsgebiet fünf sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Baufenster maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Somit wird gewährleistet, dass keine zu starke Auslastung des Baufensters erfolgt, sollte dort kein Kindergarten mehr realisiert werden.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen kann die überbaubare Fläche bis zu 30 m² überschritten werden.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird die Festsetzung getroffen, dass im gesamten Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Bei dem Bau von Reihenhäusern im Nutzungsgebiet 4 sind zudem Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO in den Vorgartenbereichen unzulässig. Hierzu ist im Nutzungsgebiet eine Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

6.5 Grünflächen

Durch die im B-Plan Nr. 1-053-2 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Grünzug* wird der Bereich zwischen der kleinteiligeren Bebauung im Nutzungsgebiet 2 sowie der Bebauung entlang der Stadionstraße etwas voneinander abgesetzt.

Ferner gilt in der im Bebauungsplan Nr. 1-053-2 festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Anpflanzungsgebot. Eine Pflanzliste ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine weitere Grünfläche wird entlang des ausgewiesenen Fuß- und Radweges festgesetzt. Insgesamt soll ein Grünbereich zur Auflockerung des Siedlungsgebietes geschaffen werden.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Stadionstraße, Merowinger Straße, Lindenallee und der Willy-Brandt-Straße sowie einer neu anzulegenden Erschließungsstraße. Diese ist von der Stadionstraße sowie der Willy-Brandt-Straße aus befahrbar.

Die Straßenbreite von 14 m der von der Stadionstraße aus beginnenden Planstraße resultiert aus der Notwendigkeit einer Kaskadenversickerung vergleichbar mit der Straßenentwässerung an der an den Geltungsbereich angrenzenden Willy-Brandt-Straße.

Die Straßenbreite von 10 m der von der Willy-Brandt-Straße ausgehenden Planstraße nimmt die Straßenbreite der Straße Am Mühlenberg im westlich angrenzenden Wohngebiet auf, wodurch eine einheitliche Struktur geschaffen wird.

Durch Stichstraßen sollen die rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet erschlossen werden. Hier ist für den PKW-Verkehr eine Straßenbreite von 4,50 m ohne Wendehammer festgelegt. Die Straßenbreite ist daher nicht für Müllfahrzeuge angelegt, Mülltonnen müssen dementsprechend (zur Abholung) an die geplante Durchgangsstraße und die entsprechend gekennzeichneten Bereiche gestellt werden.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung ist von der Lindenallee und von der Merowinger Straße aus festgesetzt.

Entlang der Verkehrsflächen sind in regelmäßigen Abständen Bäume anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Weiterhin sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Entlang der Willy-Brandt-Straße muss für die Zufahrt zu den zukünftigen Grundstücken beachtet werden, dass eine Überquerung der vorhandenen Versickerungsgräben nur in bestimmten Bereichen erfolgen kann. Dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

7.2 Stromversorgung

Auf dem Flurstück 711 befindet sich eine Ortsnetzstation, die für die Versorgung der bestehenden sowie der zukünftigen Bebauung benötigt wird.

Weiterhin ist bei Ausbauplanungen zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich eine Trasse mit der Breite von 1,0 m benötigt wird.

Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 m erforderlich, in dem weder Überbauungen noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie in den tangierenden Bereichen nach dem Trennverfahren.

Abwasserkanaltrassen sind von Baumstandorten freizuhalten.

Schmutzwasserentsorgung

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanäle werden in die Abwasserentsorgung des Baugebietes einbezogen und entsprechend den baulichen Ausweisungen erweitert.

Der Anschluss der Sammelkanäle erfolgt an den Kanalbestand in der Merowingerstraße, Stadionstraße sowie in der Lindenallee. Von dort werden die Abwässer über das innerstädtische Abwassernetz dem Zentralpumpwerk im O.T. Kellen zugeführt und mittels Druckleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses wird das gereinigte Abwasser bei Strom-Km 857,512 in den Rhein eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwassereinzugsgebietes Nr. 2. Nach dem Ergebnis einer Niederschlagsabflussbewertung auf der Grundlage des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts vom 21.10.2014 für das gesamte Regenwassereinzugsgebiet Nr. 2 sind dezentrale Maßnahmen zur Minderung des Stoffeintrages vor der Einleitung in das Gewässer Kermisdahl erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind noch mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den privaten Bauflächen (Dach-, Hof- und Wegeflächen) wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a LWG durchgeführt, ggf. in Verbindung mit einer Niederschlagswassernutzung.

Demnach ist auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten und zu versickern. Ausgenommen von der Niederschlagsversickerung sind die Grundstücke, die auf der Merowingerstraße und der Lindenallee liegen. Das Niederschlagswasser von diesen Grundstücken wird über den Regenhauptsammler des RW-Einzugsgebietes Nr. 2 – Einleitung E 4 (NBK) in den Kermisdahl bei Gewässer-Kilometrierung km 5,660 eingeleitet.

Für den Fall, dass die Nutzungsbereiche größtenteils durch Tiefgaragen unterbaut werden, besteht die Möglichkeit, das hier anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Trennsystem in der Merowinger- und Stadionstraße einzuleiten.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der im Bebauungsplan einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen- und Wegeflächen) Merowingerstraße, Stadionstraße und Planstraße erfolgt wie bisher über die bestehende Regenwasserkanalisation in den vorhandenen Straßen bzw. über die neu anzulegende Regenwasserkanalisation in der Planstraße.

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, wird kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Da für die zukünftige Planung allerdings Bäume sowie die auf der Brache befindliche Wiese weichen müssen, werden öffentliche Grünflächen entlang der neuen Erschließungsstraße mit der Zweckbestimmung Grünzug festgesetzt, in denen ein Anpflanzungsgebot gilt. Weiterhin bewirkt die Festsetzung der Grünflächen eine Steigerung der Wohnumfeldqualität.

Südlich der Fuß- und Radwegeverbindung zur Lindenallee wird auf Grund der Breite von etwa 6 m eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Dadurch wird zudem gewährleistet, dass die von Westen nach Osten verlaufende Grünstruktur bis zur Lindenallee fortgeführt wird.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Weiterhin wird zur Verbesserung der Habitatbedingungen von Fledermäusen die Festsetzung getroffen, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde Standorte festzulegen, an denen Sommer- bzw. Winterquartiere für Fledermäuse angelegt werden.

9. Artenschutz

Aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung. Es werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders streng geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Der Umfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten Arten, für die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Das LANUV hat für NRW aus naturschutzfachlicher Sicht eine Auswahl sogenannter „planungsrelevanter Arten“ getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung zu bearbeiten sind.

Die ASP erfolgt in drei Stufen. Bei der Vorprüfung (Stufe I) wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens untersucht, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die betroffenen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) bezüglich der Verbotstatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlungen des MBV und des MKULNV 12/2010).

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen wurden die planungsrelevanten Arten des MTB 4202, Quadrant 2 für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume,

Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude, ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| • Breitflügel-Fledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i> |
| • Fransenfledermaus | <i>Myotis nattereri</i> |
| • Großer Abendsegler | <i>Nyctalus noctula</i> |
| • Kleiner Abendsegler | <i>Nyctalus leisleri</i> |
| • Rauhhautfledermaus | <i>Pipistrellus nathusii</i> |
| • Wasserfledermaus | <i>Myotis daubentonii</i> |

sowie die weitere Säugetierart Europäischer Biber (*Castor fiber*) stellt der Geltungsbereich keinen essentiellen Lebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

Einzig das Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist im Plangebiet - durch Untersuchungen zum ersten Abschnitt der Klimaschutzsiedlung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1-053-0 - bekannt. Das Nahrungshabitat wird jedoch nicht gravierend beeinträchtigt und Vorkommen von Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartieren werden nicht beeinträchtigt.

Im Bereich der o. g. Strukturen des Messtischblatts sind folgende Vogelarten planungsrelevant:

- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| • Baumfalke | <i>Falco subbuteo</i> |
| • Baumpieper | <i>Anthus trivialis</i> |
| • Eisvogel | <i>Alcedo atthis</i> |
| • Feldsperling | <i>Passer montanus</i> |
| • Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> |
| • Habicht | <i>Accipiter gentilis</i> |
| • Kuckuck | <i>Cuculus canorus</i> |
| • Mäusebussard | <i>Buteo buteo</i> |
| • Mehlschwalbe | <i>Delichon urbica</i> |
| • Pirol | <i>Oriolus oriolus</i> |
| • Rauchschwalbe | <i>Hirundo rustica</i> |
| • Rebhuhn | <i>Perdix perdix</i> |
| • Saatkrähe | <i>Corvus frugilegus</i> |
| • Schleiereule | <i>Tyto alba</i> |
| • Sperber | <i>Accipiter nisus</i> |
| • Steinkauz | <i>Athene noctua</i> |
| • Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> |
| • Waldkauz | <i>Strix aluco</i> |
| • Waldohreule | <i>Asio otus</i> |
| • Wespenbussard | <i>Pernis apivorus</i> |

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-053-2 ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-053-0, für den eine Vorprüfung zum Umweltbericht durchgeführt wurde. Da seit dem keine wesentlichen Veränderungen eingetreten sind, werden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung des bereits durchgeführten Verfahrens analog auf das aktuelle Verfahren übertragen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode festgesetzt, d. h. vom 01.10. bis zum 28.02. (gemäß LG NRW § 64). Diese Arbeiten wurden in einem Teil des Geltungsbereichs bereits durchgeführt.

Der Geltungsbereich wird von einigen planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten als Teil ihres Nahrungsreviers genutzt. Aufgrund der geplanten Durchgrünung sowie der Mobilität der Arten werden deren Nahrungsgebiete insgesamt nicht gravierend beeinträchtigt. Außerdem wird weiterhin die Verbesserung des Quartierangebots für Fledermäuse im Plangebiet in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde festgesetzt. Quartierangebote können durch Einflugmöglichkeiten in geeignete Dachböden oder durch Anbringen von Hohlblocksteinen und Fledermausbrettern oder -kästen erfolgen. Die Kästen sollen in einer Höhe ab ca.5 m, auf der Ostseite angebracht werden und möglichst frei "zufliegbar" sein. Es besteht die Möglichkeit an den bestehenden Straßenbäumen im Umfeld des Plangebietes oder an den Bestandsgebäuden Quartierangebote zu schaffen. Weiterhin besteht die Möglichkeit zusätzliche Angebote in der neu entstehenden Grünfläche zu schaffen.

Der Verlust bzw. gravierende Beeinträchtigungen einer lokal bedeutsamen Population sind damit nicht zu erwarten.

Bei der Unteren Landschaftsbehörde Kleve liegen keine weiteren Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10. Altlasten und Altablagerungen

Für den Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes wurden bereits in einem Gutachten vom 11.12.1996 orientierende Voruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (1. Stufe) des Altlastenverdachts vorgenommen. Darin werden auf Grund einer historischen Erkundung und erster Bodenuntersuchungen mögliche Kontaminationen beurteilt und abschließend die weiter notwendige Vorgehensweise erläutert. Die zweite Stufe der Altlastenuntersuchung liegt in Form eines Gutachtens vom 08.12.1997 vor und gibt weitere Hinweise auf ggf. zu klärende Problemstellungen. Mit In-Kraft-Treten des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) 1998 und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) 1999 haben sich die Rechtsgrundlagen im Bereich des Bodenschutzes nachhaltig geändert.

Im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1-053-0 wurde ein Gutachterbüro beauftragt, eine bodenschutzrechtliche Beurteilung zu erstellen, die den aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht. Vorhandene Gutachten für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes wurden zunächst auf ihre heutige Relevanz und Anwendbarkeit überprüft und ergänzende Untersuchungen ermittelt. Diese wurden dann in einem zweiten Bearbeitungsschritt (Bearbeitungsphase B) in Verbindung mit Erkundungen in den Bereichen durchgeführt, zu denen noch keine Erkenntnisse vorlagen. Die im Rahmen der Untersuchung entnommenen Feststoffproben aus dem gewachsenen Boden ergaben keine Hinweise auf relevante Schadstoffkonzentrationen, so dass dieser Teil des Bodens multifunktional genutzt werden kann. Schadstoffbelastungen wurden im Geltungsbereich in zwei Proben in der Aufschüttung festgestellt, die im Zuge von Abbrucharbeiten der ehemaligen Schlachthofgebäude auf dem Gelände verteilt wurde. Diese im Bebauungsplan gekennzeichneten belasteten Bereiche werden vor Beginn der Bautätigkeiten entfernt bzw. ausgetauscht (Fläche 2a und 2b).

Außerdem wird, wie im Gutachten beschrieben, die Aufschüttung in den Bereichen von Versickerungsflächen entfernt und durch sickerfähige Böden ersetzt werden, da eine Regenwasserversickerung empfohlen wird.

Um eine einwandfreie Bodenqualität zu gewährleisten, wird weiterhin empfohlen, für Kinderspiel-, Grün- und Gartenflächen im Bereich der Aufschüttung einen zusätzlichen Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,3 – 0,5 Metern einzubauen.

Um Gefährdungen durch vorhandene Altlasten auszuschließen, sind alle Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll, vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Im Bereich des Nutzungsgebietes 5 wurde ein Bodengutachten erstellt, welches die Untersuchung des Bereiches für die sensible Nutzung Kindergarten zum Ziel hatte. Der Bereich wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Das Gutachten hatte zum Ergebnis, dass sich in diesem Bereich für den Direktkontakt Boden – Mensch, Nutzungsszenario Kindergarten keine Auffälligkeiten ergeben. Der Boden im Bereich dieser Fläche ist jedoch für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenzone (DBZ) in unversiegelten Außenbereichen nicht geeignet. In diesem Bereich ist eine neue durchwurzelbare Bodenzone für eine Kindergartennutzung von mindestens 35 cm und bei zusätzlichem Nutzpflanzenanbau von mindestens 60 cm auf den jetzigen Boden aufzutragen.

Für den Fall baubedingter Auskofferungs- und Verwertungsvorhaben ist entsprechendes Aushubmaterial gemäß der LAGA-Einbauklasse Z2 zu verwerten. Nähere Informationen sind dem Gutachten des Büros Geokom (Dinslaken) von 09.01.2017 zu entnehmen. Weiterhin ist in Bereichen, in denen versickert werden soll, die Auffüllung zu entfernen.

Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich im Bereich der gekennzeichneten Flächen befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Darüber hinaus ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren, wenn im Plangebiet im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt werden.

11. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-053-0 wurde 2010 eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde, die Lärmimmission durch die nördlich an das Plangebiet anschließenden Sportnutzungen untersuchen zu lassen, wurde die schalltechnische Untersuchung gem. 18. BImSchV beauftragt.

Der Ermittlung bestehender Lärmimmissionen liegt ein digitales Gelände- und Massenmodell für die vorgeschlagene Bebauung, sowie Belegungspläne der Tennisplätze, des Leichtathletikstadions, der Fußballtrainingsplätze, sowie des Fußballstadions zu Grunde. Die Lage und Benutzung der bestehenden Parkplätze wurde ebenfalls berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (in der DIN 18005 als Orientierungswerte bezeichnet) findet sich u.a. in dem an die Stadionstraße angrenzendem Nutzungsgebiet 9 des Bebauungsplans Nr. 1-053-0. Dieser Bereich ist auch Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 1-053-2 (hier: Nutzungsgebiet 5). Daher wurden entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1-053-0 auch Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 1-053-2 gekennzeichnet, an denen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Der erforderliche Schallschutz kann entweder durch eine geeignete Grundrissgestaltung (keine Anordnung von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – zur Stadionstraße) oder durch Einbau von entsprechenden Außenbauteilen mit einem resultierendem Schalldämmmaß von $\text{erf } R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$ (Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) erreicht werden. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen resultieren aus der Nutzung der gegenüberliegenden Tennisplätze. Solange diese Nutzung besteht, ist der passive Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Notwendige Schallschutzmaßnahmen entlang der Willy-Brandt-Straße und der Stadionstraße resultieren aus einer Nutzung der Tennisplätze an Sonn- und Feiertagen sowie innerhalb der Ruhezeiten (werktags 20-22 Uhr). Sollte im Baugenehmigungsverfahren dargestellt werden, dass zu den Zeiten keine Nutzung des Kindergartens vorgesehen ist, kann von dieser Regelung abgesehen werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 02.09.2010 ist zu beachten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, wie der passive Schallschutz gewährleistet wird.

Weiterhin wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-296-0 für den Bereich Lindenallee/Bresserbergstraße/Stadionstraße/Hellingsbüschchen eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb einer Einfachsporthalle an der Stadionstraße in Auftrag gegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-296-0 liegt nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-053-2.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte montags bis freitags, sowie samstags in den Beurteilungszeiträumen außerhalb sowie innerhalb der abendlichen Ruhezeiten (20-00.-22.00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Geräuschzusatzbelastung der geplanten Einfachsporthalle eingehalten werden. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-053-2 an der Diemstraße sowie an der Stadionstraße (Standort im Bereich des Bebauungsplanes 1-053-1). Die ermittelte Gesamtbelastung durch den Sportlärm (bestehende Sportplätze + geplante Sporthalle) überschreitet die Immissionsrichtwerte nicht. Weiterhin werden keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der anlagebedingten Verkehrsräusche auf öffentlichen Straßen erforderlich.

Detaillierte Informationen können den Gutachten entnommen werden, welches Bestandteil der Begründung sind.

12. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 1-053-2 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.