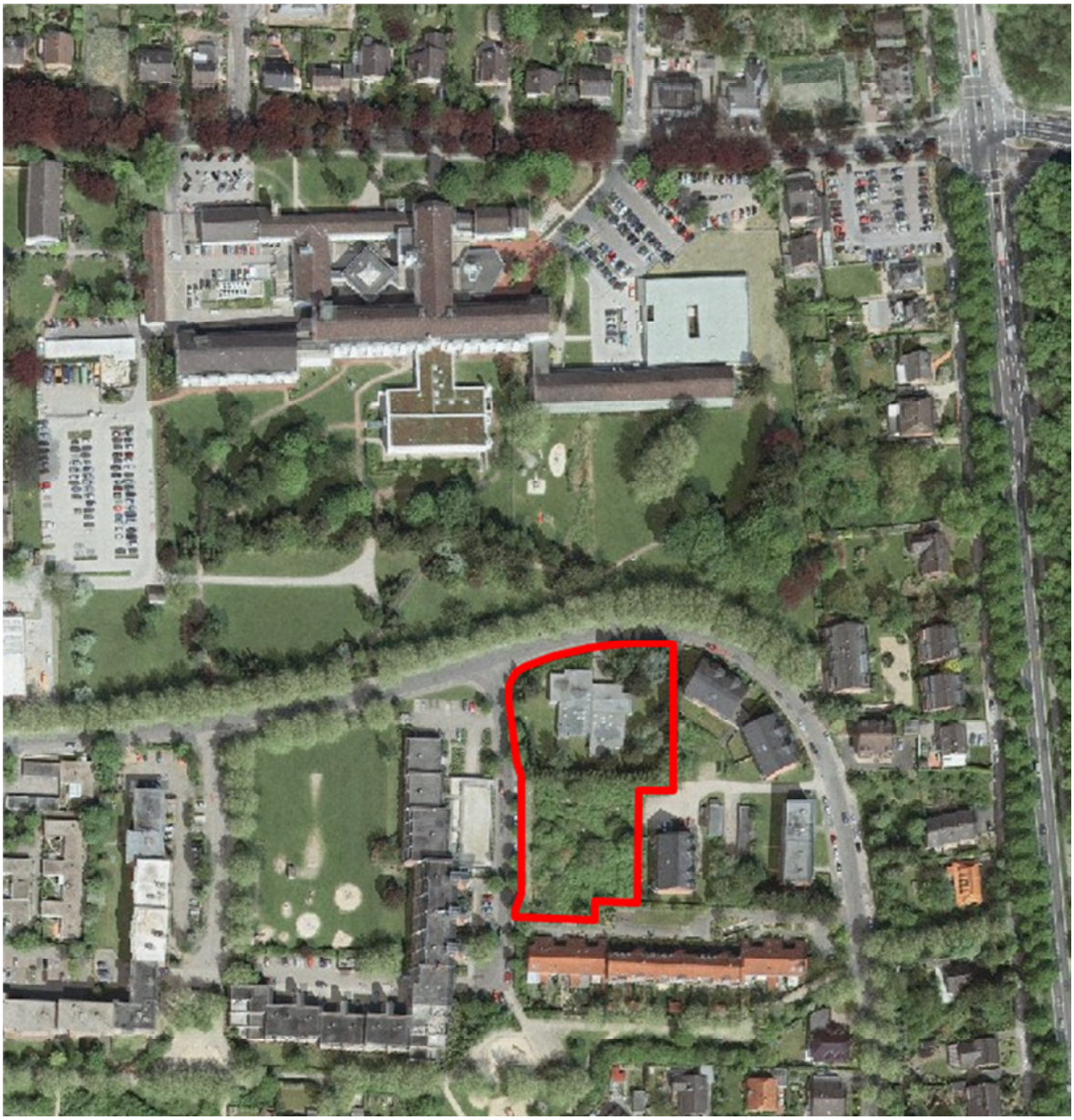
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 1-031-6 für den Bereich Brüningstraße

Begründung *zum Satzungsbeschluss*



Kleve im Januar 2015

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-031-6 für den Bereich Brüningstraße im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-031-0I

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass 1

2. Verfahren 1

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets 2

4. Planerische Ausgangssituation 3

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 3

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 4

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 5

4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve 6

4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve 7

4.6 Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption 8

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept 9

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 9

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz 10

8. Artenschutz 10

9. Einzelbäume 12

10. Erschließung 12

11. Ver- und Entsorgung 12

12. Sonstige Belange 13

1. Planungsanlass

Für den Planbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 1-031-0I für den Bereich Südstadt (Nebenanlagen) vor, der am 22.06.1992 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche aus. Der nördliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen. Der südliche Teil hat die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".

Der Verwaltung liegt ein Antrag des Katholischen Karl-Leisner-Klinikums vor. Als Eigentümer der Grundstücke möchte das Klinikum zeitnah einen Mitarbeiterparkplatz mit ca. 80 Stellplätzen auf der betreffenden Fläche errichten. In einigen Jahren ist außerdem evtl. eine bauliche Ausweitung der Klinikumsgebäude geplant.

Für die Errichtung des Mitarbeiterparkplatzes sowie für die evtl. bauliche Erweiterung ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-031-0I für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche notwendig.

2. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB zu verzichten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nur zulässig, wenn folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die zulässige Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 m².
- Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die durch den Bebauungsplan begründete neu entstehende Grundfläche beträgt ca. 6100 m². Damit wird eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Weiterhin liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) Stufe I (Vorprüfung) sind in Kapitel 8 dokumentiert.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Innenstadt der Stadt Kleve, in ca. 1,5 km Entfernung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 287, 779, 781 und 784, Flur 31, Gemarkung Kleve.
Begrenzt wird das Plangebiet durch die Brüningstraße im Westen sowie durch den Friedrich-Ebert-Ring im Norden. Nördlich liegt das St-Antonius-Hospital.

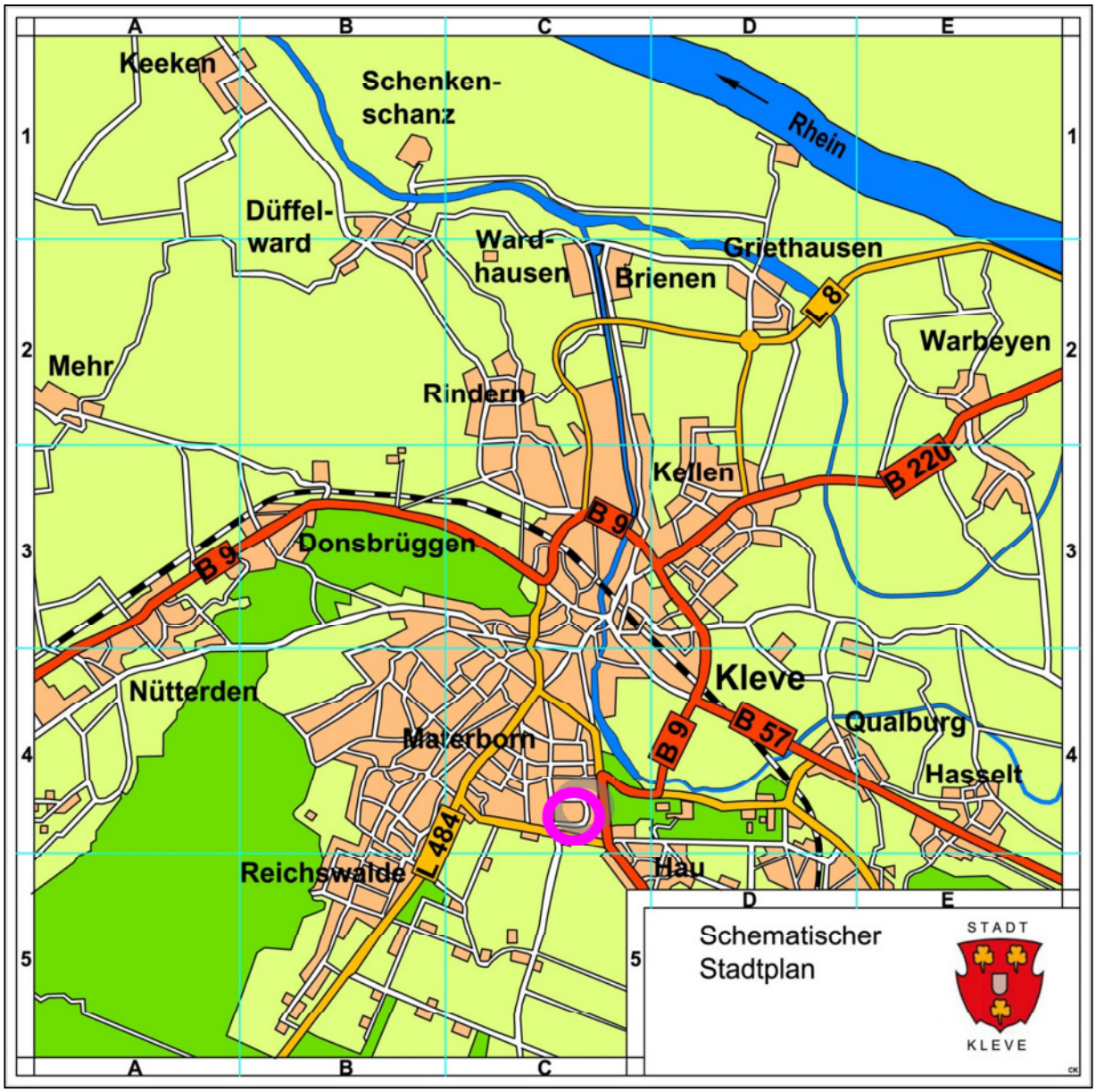


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-031-6, 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.

Den Darstellungen des Regionalplans nach, liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich. 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.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

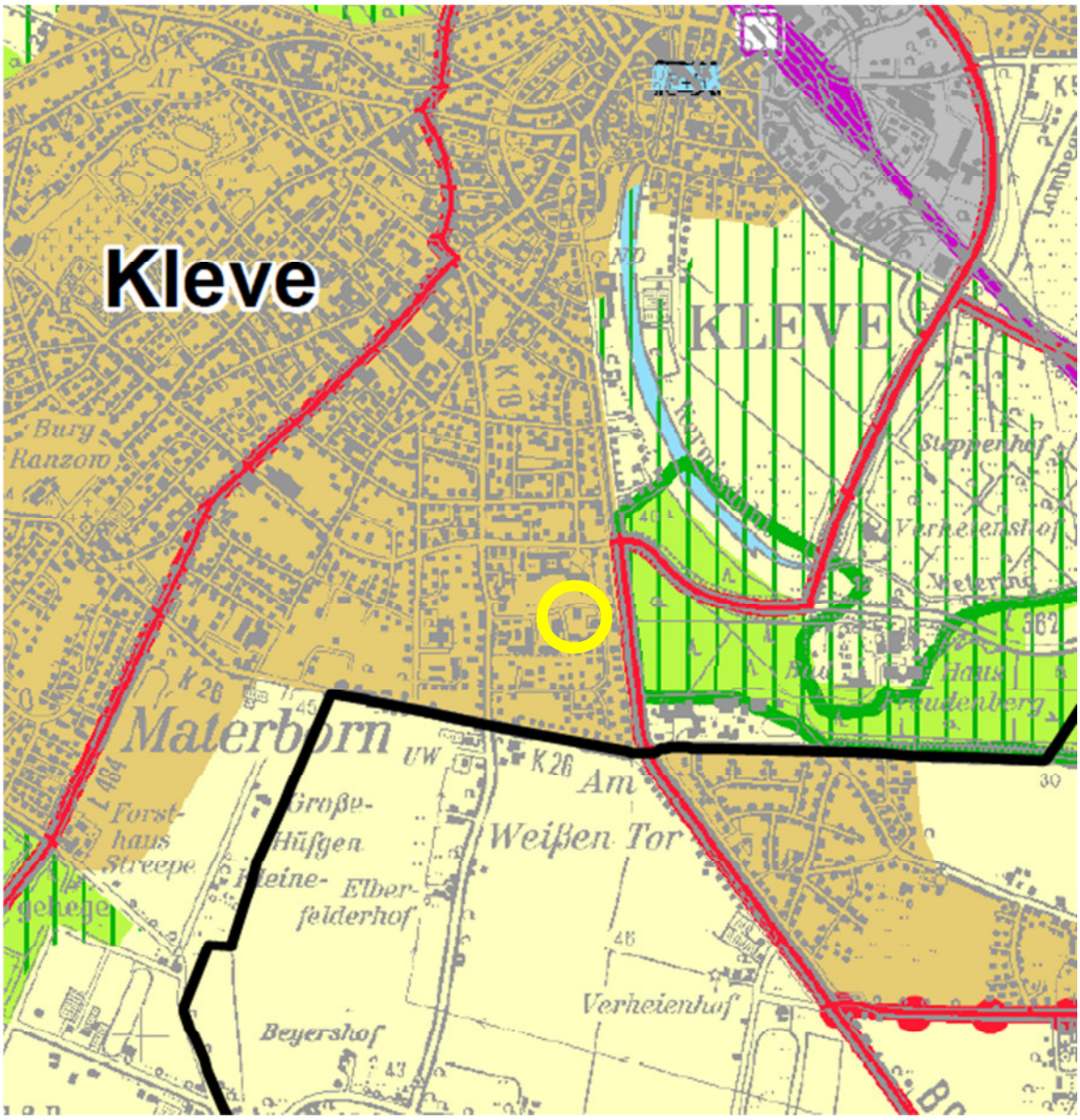


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.
Der Flächennutzungsplan weist derzeit für diesen Bereich eine Wohnbaufläche aus.
Da sich der FNP der Stadt Kleve zurzeit in der Neuaufstellung befindet, wird die Darstellung angepasst. Der betreffende Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

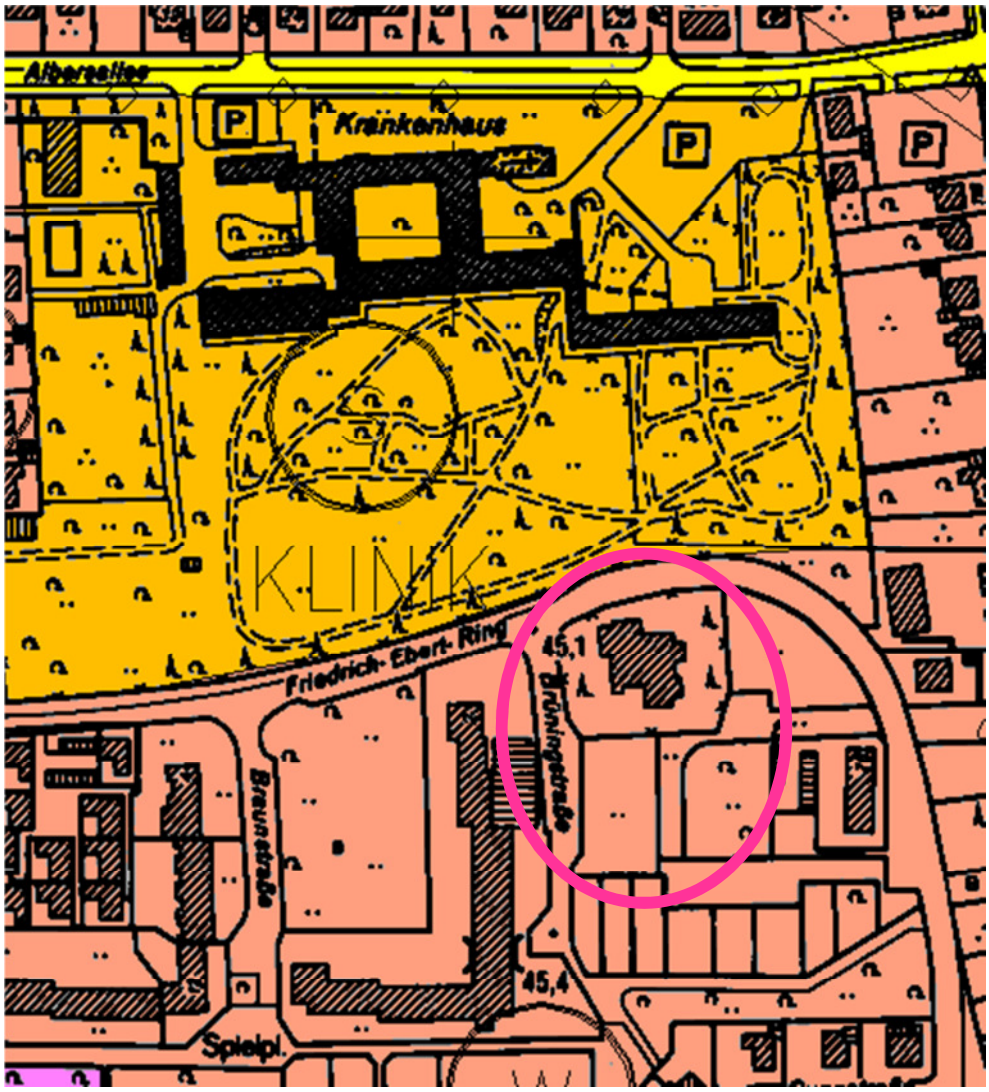


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-031-0I für den Bereich Südstadt (Nebenanlagen), der am 22.06.1992 rechtskräftig geworden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1-031-0I weist für den betreffenden Teil eine Gemeinbedarfsfläche aus. Im nördlichen Bereich sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die dem gesundheitlichen Zweck dienen. Im südlichen Teil sind nur den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erlaubt.
Umgeben wird der betreffende Bereich von einem Reinen Wohngebiet sowie von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus" im Norden.

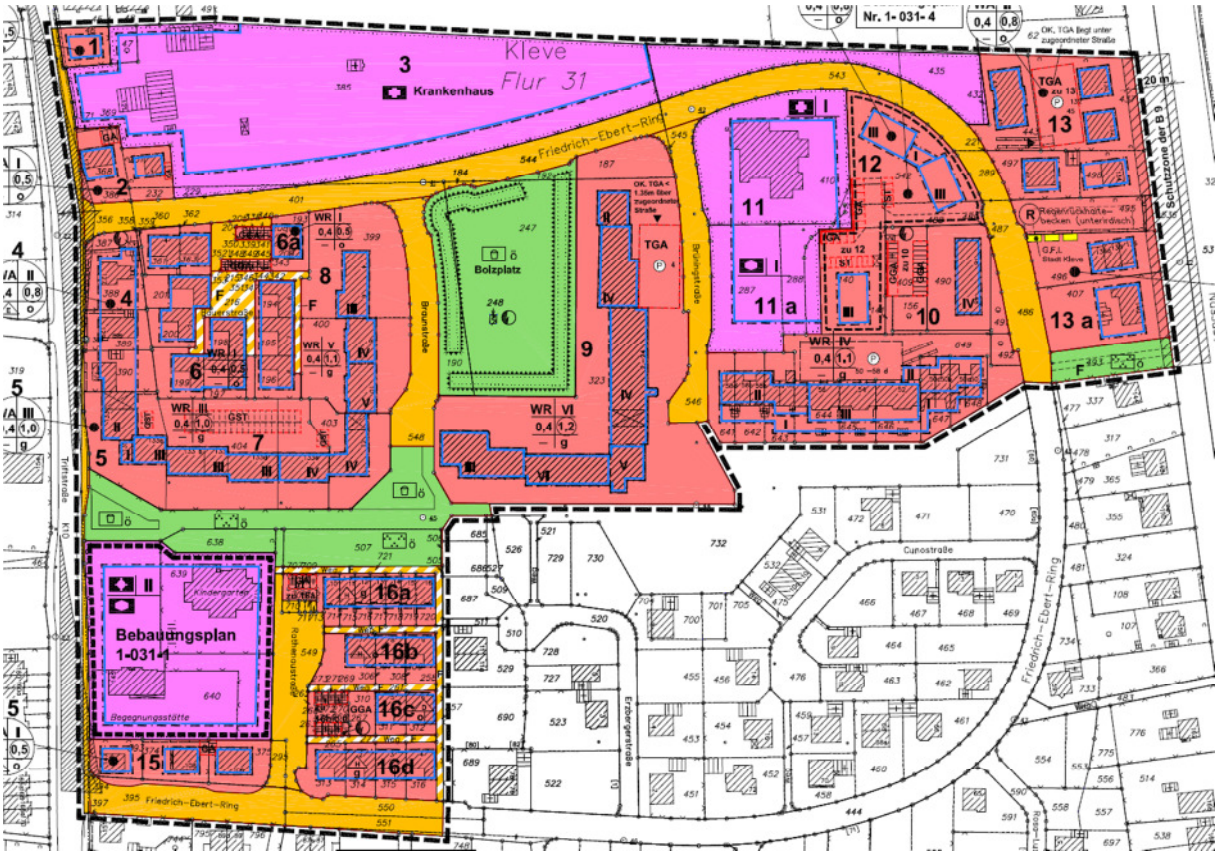


Abb. 5: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-031-0I, unmaßstäblich

4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept 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.

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

Der Bebauungsplan folgt den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts, indem eine zurzeit ungenutzte Fläche im Innenbereich, einer Nutzung zugeführt wird und des Weiteren eine Perspektive für künftige Erweiterungen der Krankenhausgebäude eröffnet wird.

Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 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 (vgl. Abb. 7) 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-031-6 liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Die eng gefassten Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben in diesem Bereich nur Gebäude und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen. Daher ist eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig.

Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

4.6 Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Kleve

Anlässlich der starken Zunahme von Anträgen zur Errichtung von Vergnügungsstätten über das ganze Stadtgebiet verteilt, hat die Stadt Kleve im April 2013 ein Vergnügungsstättenkonzept, als ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, aufgestellt.

Durch das Vergnügungsstättenkonzept soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungsstätten, hierbei besonders Spielhallen und Wettbüros, erzeugen durch Gestaltungsdefizite z.B. durch verklebte Schaufenster einen städtebaulich-gestalterischen Bruch in dem Straßenbild. Durch die beschriebenen Gestaltungsdefizite kann es zu einer Trading-Down-Tendenz bzw. –risiko kommen. Auch auf Grund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in Einzelhandelslagen und an Standorten einzelhandelsnaher Dienstleistungen zu verdrängen.

Um negative Entwicklungen in der Stadt zu vermeiden, empfiehlt das Konzept daher planungsrechtliche Maßnahmen zur Regelung und Beschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten. Diese Maßnahmen zur Steuerung von Vergnügungsstätten sind durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu verankern.

Ausgewiesen wird im Vergnügungsstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich entlang der Hauptgeschäftstraße (vgl. Abb. 8), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-031-6 liegt außerhalb dieser Zone. Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

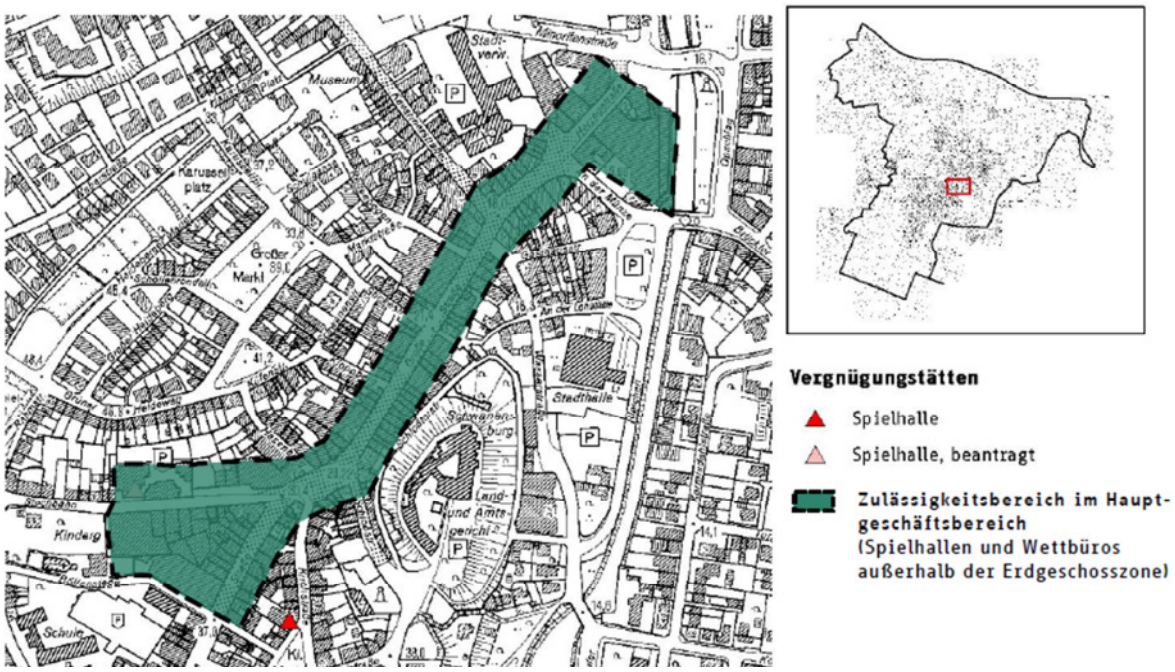


Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, zum einen zeitnah die Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes für das Klinikum im Plangebiet zu ermöglichen. Zum anderen sollen die Festsetzungen so getroffen werden, dass eine evtl. bauliche Erweiterung der Klinikumsgebäude auf den Grundstücken planungsrechtlich zulässig ist.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, um eine flexible Nutzung der Fläche für das Klinikum offen zu halten.

Sollten bauliche Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteilen- eine Höhe von 30 m überschreiten, sind vor Erteilung der Baugenehmigung die Planunterlagen in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten sind.

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Grundfläche des Plangebiets liegt unter dem Wert von 20.000 m² und erfüllt damit die Voraussetzung für den Verzicht auf eine Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.
Aus den §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung.

8. 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 für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotope, Gärten, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- Braunes Langohr — Plecotus auritus
- Breitflügelfledermaus — Eptesicus serotinus
- Fransenfledermaus — Myotis nattereri
- Große Bartfledermaus — Myotis brandtii
- Großer Abendsegler — Nyctalus noctula
- Kleiner Abendsegler — Nyctalus leisleri
- Rauhhautfledermaus — Pipistrellus nathusii
- Wasserfledermaus — Myotis daubenthonii
- Zwergfledermaus — Pipistrellus pipistrellus

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar.
Im Bereich der o. g. Strukturen des Messtischblatts sind folgende Vogelarten planungsrelevant:

- Baumfalke — Falco subbuteo
- Bekassine — Gallinago gallinago
- Blaukehlchen — Luscinia svecica
- Eisvogel — Alcedo atthis
- Feldschwirl — Locustella naevia
- Flussregenpfeifer — Charadrius dubius
- Gartenrotschwanz — Phoenicurus phoenicurus
- Habicht — Accipiter gentilis
- Kleinspecht — Dryobates minor
- Mäusebussard — Buteo buteo
- Mehlschwalbe — Delichon urbica
- Nachtigall — Luscinia megarhynchos
- Pirol — Oriolus oriolus
- Rauchschwalbe — Hirundo rustica
- Rebhuhn — Perdix perdix
- Rotmilan — Milvus milvus
- Rotschenkel — Tringa totanus
- Saatkrähe — Corvus frugilegus
- Schleiereule — Tyto alba
- Schwarzkehlchen — Saxicola rubicola
- Schwarzspecht — Dryocopus martius
- Sperber — Accipiter nisus
- Steinkauz — Athene noctua
- Turmfalke — Falco tinnunculus
- Turteltaube — Streptopelia turtur
- Uferschnepfe — Limosa limosa
- Uferschwalbe — Riparia riparia
- Waldkauz — Strix aluco
- Waldohreule — Asio otus
- Weißstorch — Ciconia ciconia
- Wespenbussard — Pernis apivorus

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

Für die genannten Amphibienarten

- Kleiner Wasserfrosch — Rana lessonae
- Kreuzkröte — Bufo calamita

und die Reptilienarten

- Schlingnatter — Coronella austriaca
- Zauneidechse — Lacerta agilis

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.
Bei der Unteren Landschaftsbehörde Kleve liegen keine konkreten Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten oder lokal bedeutsamer Populationen innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Zusammenfassend sind aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. Einzelbäume

In der Planzeichnung sind nachrichtlich Straßenbäume gekennzeichnet, die an das Plangebiet entlang der Brüningstraße angrenzen. Diese Bäume sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

10. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Brüningstraße sowie den Friedrich-Ebert-Ring verkehrlich erschlossen.
Bei der Anlegung der Zu- und Ausfahrt sind die Standorte der Straßenbäume zu beachten (siehe Kapitel 9).

11. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Für eine Übernahme der Schmutzwasserabflüsse aus dem Plangebiet ist die Kapazität der tangierenden Schmutzwasserkanäle ausreichend.
Das Schmutzwasser wird generell an den Kanalbestand in der Brüningstraße angeschlossen. 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

Für die Schaffung von ca. 80 Mitarbeiterparkplätzen ist für die Entsorgung des Niederschlagswassers eine ortsnahe Versickerung anzustreben.
Dies kommt auch den Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung im Trennverfahren (Trennerlass NRW) entgegen.

Ein Anschluss des Plangebiets an den Niederschlagswasserkanal würde ggfls. eine hydraulische Erweiterung der vorhandenen Regenwasseranlagen erfordern.

12. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 28.01.2015

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Fachbereich Planen und Bauen,
Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag
(Futorjan)