

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-154-3 für den Bereich Pastor-Janßen-Weg in Kleve zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-154-2.

1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 35. Es umfasst die Flurstücke 202, 203, 206, 208–210, 212–214, 247, 524 und 752 – 760 und hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Zum nordwestlich des Plangebiets gelegenen Stadtzentrum von Kleve sind es in etwa 1,5 km. Das Gebiet ist ein kleinerer Teil eines großen, zusammenhängenden Wohngebiets in der Oberstadt. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Mittelweg im Südosten und die Fredestraße im Nordosten. Nach Südwesten hin wird die Grenze des Bebauungsplans gebildet durch die Grenzen zu den Flurstücken 708 und 713. Nach Nordwesten verläuft die Grenze hinter der Bebauung an der Küppersstraße und wird gebildet durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 218, 219, 244 und 344.

2. Planerische Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1-154-2 für den Bereich Mittelweg/ Fredestraße hat am 15.08.2007 Rechtskraft erlangt. Dieser Bebauungsplan diente der Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1-154-0, welcher am 06.03.1989 Rechtskraft erlangte.

Der bis zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet befindliche Gärtnereibetrieb wurde überplant und durch das B-Planverfahren einer Wohnnutzung zugeführt. Der Bebauungsplan Nr. 1-154-0 entsprach in seinen Festsetzungen nicht mehr den Zielen der Stadtplanung für diesen Bereich, so dass die Verwaltung sich veranlasst sah, die Festsetzungen des Bebauungsplans den im Laufe der Zeit geänderten Notwendigkeiten und Bedarfen anzupassen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-154-2 wurde eine Altlastenuntersuchung der ehem. Gärtnereifläche durchgeführt. Das Gutachten beschreibt keine Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die Planung und die vorgesehene Wohnbebauung zu erwarten.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht für diesen gesamten Bereich „Wohnbauflächen“ vor.

Ein Bauträger beabsichtigt nun, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1-154-2 neu geschaffenen Baugrundstücke im Bereich der ehem. Gärtnerei (Pastor-Janßen-Weg) kurzfristig zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 1-154-2 setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest und weist in dem betroffenen Nutzungsgebiet 1 insgesamt neun Baufenster aus, die in Form von Einzel- und Doppelhäusern in maximal eingeschossiger, offener Bauweise bebaut werden können. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 dem üblichen Wert für Wohngebiete.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans möchte der Antragsteller im Kreuzungsbereich Pastor-Janßen-Weg/ Mittelweg ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 17m x 18m realisieren.

Ferner wünscht der Bauträger eine andere Aufteilung der Baufenster im betroffenen Nutzungsgebiet 1 ohne eine gravierende Änderung der Bebauungsdichte.

3. Ziele und Zwecke der Änderung

Entsprechend dem unter 2. erläuterten Planungsanlass wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Anordnung und Größe der Baufenster in vertretbarem Maße überarbeitet.

Zum einen wird das Baufenster zur beabsichtigten Errichtung des o. g. zweigeschossigen Mehrfamilienhauses vergrößert. Der Bereich wird künftig als Nutzungsgebiet 2a in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Anzahl der Vollgeschosse wird analog dem östlich angrenzenden Nutzungsgebiet 2 mit zwei festgesetzt.

Auch die im Nutzungsgebiet 2 entlang des Mittelwegs dargestellte Raumkante des Straßenzugs wird in Nutzungsgebiet 2a weitergeführt und so gewahrt. Die Bauflucht wird eingehalten. Insbesondere unter Berücksichtigung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße Mittelweg, welche durch eine zweigeschossige Bauweise, tlw. auch in Form von Mehrfamilienhäusern, geprägt ist, fügt sich dieses Vorhaben in die städtebauliche Umgebung ein.

Zum anderen werden die im verbleibenden Nutzungsgebiet 1 bisher dargestellten Baufenster vor allem in ihrer Lage zur geplanten Erschließungsstraße sowie auch untereinander neu aufgeteilt, um eine für den Bauträger bessere Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen. Städtebaulich ergeben sich durch die geänderte Aufteilung der überbaubaren Flächen keine negativen Auswirkungen.

Da es sich bei dem Vorhaben des Bauträgers um ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus handelt, wird künftig – im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 1-154-2 - auf eine Begrenzung der Wohneinheiten in Doppelhäusern in Nutzungsgebiet 1 verzichtet. Es ist beabsichtigt kleinere, für sozial Benachteiligte finanzierbare Häuser und Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Die Größe der überbaubaren Flächen erhöht sich im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 1-154-2 geringfügig. Insgesamt ergibt sich durch die beschriebenen Änderungen ein mit ca. 9% geringfügig höherer Versiegelungsgrad. Durch die Änderung der Wohnform ergibt sich in Nutzungsgebiet 2a eine höhere Wohndichte, die jedoch mit Blick auf die städtebauliche Umgebung verträglich ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten und die Versiegelung zu begrenzen, werden jedoch künftig die notwendigen Garagen und Stellplätze in den Nutzungsgebieten 1 und 2a gesondert ausgewiesen. Außerhalb dieser gesondert dargestellten Flächen sowie der überbaubaren Flächen sind Garagenbaukörper und Stellplätze nicht zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-154-2 bleiben von der Änderung unberührt.

4. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation in der Straße Mittelweg.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Transportsammler Ost zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Vor 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

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 1 LWG auf den einzelnen Baugrundstücken in privater Zuständigkeit über Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 zu beseitigen. Dabei ist zu beachten, dass zur Niederschlagsentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme verwendet werden sollen. Zugänge, Zufahrten und Garagen sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten „Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung“ des Büros KTB vom 15.11.1996 verwiesen, welches Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-154-3 ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Regenauptsammler des Einzugsgebiets R2 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk km 1,070 (linkes Ufer) eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet R2 wurde am 30.04.2003 bei der Bezirksregierung Düsseldorf beantragt. Die Einleitungserlaubnis steht bisher noch aus.

5. Belange von Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind in Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 1-154-2 in das Verfahren eingestellt worden. Dieses Fachgutachten trifft detaillierte Aussagen zum Plangebiet und zum durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriff. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird der ökologische Ausgleich im Plangebiet und im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme festgestellt. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 1-154-2 stellt ebenfalls keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft fest.

Die Änderungen im jetzigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1-154-3 stellen aufgrund der gleichbleibenden GRZ von 0,4 keine erhebliche Verschlechterung und Änderung in Bezug auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar. Auf die Erstellung eines eigenständigen Fachbeitrags und Umweltberichts wird verzichtet.

Seit Januar 2008 sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu prüfen. Hier ist der reale Zustand maßgebend, da nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die geforderten artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des beste-

henden Fachbeitrags zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden.

Für die vorhandenen Biotoptypen werden im MTB 4202 Kleve allgemein folgende planungsrelevanten Arten ausgewiesen:

Art deutsch	Art lateinisch	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Gärten
Säugetiere				
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Art vorhanden	G	X
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	Art vorhanden	G	XX
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Art vorhanden	G	(X)
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	Art vorhanden	U	X
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Art vorhanden	G	X
Kleiner Abendsegler	Nyctalus leisleri	Art vorhanden	U	X
Wasserschneckenfledermaus	Myotis daubentonii	Art vorhanden	G	X
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Art vorhanden	G	XX
Amphibien				
Kleiner Wasserfrosch	Rana lessonae	Art vorhanden	G	X
Kreuzkröte	Bufo calamita	Art vorhanden	U	XX
Reptilien				
Zauneidechse	Lacerta agilis	Art vorhanden	G-	X
Vögel				
Eisvogel	Alcedo atthis	sicher brütend	G	(X)
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	sicher brütend	U-	X
Grünspecht	Picus viridis	sicher brütend	G	X
Habicht	Accipiter gentilis	sicher brütend	G	X
Kleinspecht	Dryobates minor	sicher brütend	G	X
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	sicher brütend	G	X
Pirol	Oriolus oriolus	sicher brütend	U-	X
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	sicher brütend	G-	X
Rebhuhn	Perdix perdix	sicher brütend	U	X
Schleiereule	Tyto alba	sicher brütend	G	X
Sperber	Accipiter nisus	sicher brütend	G	X
Steinkauz	Athene noctua	beobachtet zur Brutzeit	G	X
Teichhuhn	Gallinula chloropus	sicher brütend	G	X
Turmfalke	Falco tinnunculus	sicher brütend	G	X
Turteltaube	Streptopelia turtur	sicher brütend	U-	(X)
Waldkauz	Strix aluco	sicher brütend	G	X
Waldohreule	Asio otus	sicher brütend	G	X

Hinweise oder gesicherte Nachweise für das konkrete Vorkommen der oben aufgeführten planungsrelevanten Arten liegen derzeit nicht vor.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Ausprägung der Fläche mit Wohnbebauung mit strukturarmen Gärten und großteils versiegelten und befestigten ehem. Gärtnereiflächen stellt der Geltungsbereich keine essentiellen Lebensräume, Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für die genannten Arten dar. Auch in der näheren Umgebung sind keine essentiellen Brut- und Fortpflanzungshabitate bekannt, sodass eine Nutzung der Fläche als Hauptnahrungsrevier sehr unwahrscheinlich ist.

Durch die Planung ist dadurch keine planungsrelevante Art in ihrer Population direkt betroffen. Der Erhaltungszustand einer planungsrelevanten Art ist ebenfalls nicht bedroht.

Populationen anderen Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG und der europäischen Vogelarten, die nicht unter den planungsrelevanten Arten aufgeführt sind, werden durch den Eingriff in ihrem Erhaltungszustand ebenfalls nicht beeinträchtigt. Besonders bedeutsame Populationen dieser Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

6. Altlasten und Altstandorte

Das B-Plan-Gebiet umfasst das Gelände einer Gärtnerei, die zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Da nicht auszuschließen war, dass es durch den Betrieb zu Bodenverunreinigungen gekommen ist, wurde zur Klärung dieser Frage im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 1-154-2 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten beschreibt keine Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die Planung und die vorgesehene Wohnbebauung zu erwarten.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-154-3 gegenüber dem Vorgängerplan nicht verändert hat, kann auch nun auf das benannte Gutachten zurückgegriffen werden.

Das Altlastengutachten ist Bestandteil der Begründung. Die genauen Ergebnisse der Untersuchung können dem Gutachten entnommen werden.

7. Denkmalschutz

Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Auf Grund der nur geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1-154-2 wird hier auf den Umweltbericht zu diesem Plan verwiesen. Von der Erstellung eines eigenständigen Berichts wird entsprechend abgesehen.

Aufgestellt:

Kleve, den 13.03.2009

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Schneider)