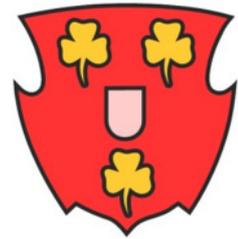


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-154-4 für den Bereich Mittelweg/ Fredestraße/ Küppersstraße

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im September 2014

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-154-4 für den Bereich Mittelweg/ Fredestraße/
Küppersstraße zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-154-1.

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	3
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.2 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve	4
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	6
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
6. Verkehrliche Erschließung	7
7. Artenschutz	7
8. Sonstige Belange	9

1. Planungsanlass

Bei der Verwaltung ist ein Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-154-1 im Bereich Mittelweg/ Fredestraße/ Küppersstraße eingegangen. Auf den Flurstücken 701, 703, 706 sowie 715 welches an den Mittelweg grenzt, soll ein weiteres Wohngebäude entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 1-154-1 ist seit dem 18.09.1992 rechtskräftig.

Seit einiger Zeit werden bereits Überlegungen bezüglich einer sinnvollen Nutzung dieser Fläche vorgenommen. Eine weitere Wohnnutzung ist in diesem Zusammenhang wünschenswert und sinnvoll. Damit wird dem im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Ziel „Von Innen nach Außen entwickeln“ Rechnung getragen und die geplante Nutzung entspricht dem direkten Umfeld.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 1-154-1, welcher für dieses Flurstück zwar ein allgemeines Wohngebiet, aber ohne Baufenster vorsieht. Die sowohl im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als in der Neuaufstellung dargestellte Wohnbaufläche ermöglicht grundsätzlich eine Wohnnutzung. Zum Zweck einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung dieses zurzeit teilweise brach liegenden und ungenutzten Grundstücks ist es daher sinnvoll, den Bebauungsplan Nr. 1-154-1 zu ändern.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Oberstadt von Kleve und umfasst das folgende Flurstück: Gemarkung Kleve, Flur 35, Flurstücke 701, 703, 706 sowie 715. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 2.000 m².

Die Flurstücke sind durch den Mittelweg erschlossen.

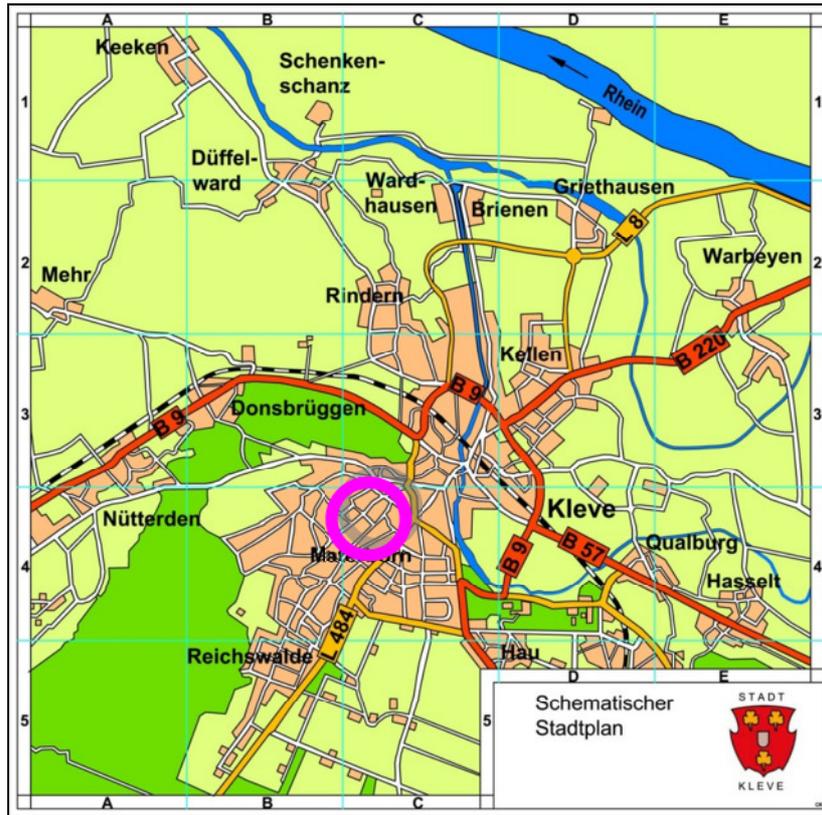


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS), unmaßstäblich

3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, mit der geplanten Bebauung eine Baulücke an einem innenstadtnahen Standort zu schließen und eine sinnvolle und städtebaulich angepasste Bebauung für den Bereich entlang der *Mittelweg* zu ermöglichen.

Inhalt der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-154-1 ist im Wesentlichen eine Erweiterung des Baufensters, so dass eine angepasste Entwicklung entstehen kann. Das vorhandene Allgemeine Wohngebiet wird nicht verändert, da es bereits das Flurstück einschließt.

Um eine harmonische Bebauung zu entwickeln werden zusätzlich die Höhe sowie die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt.

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 gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-154-4 ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Im 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.

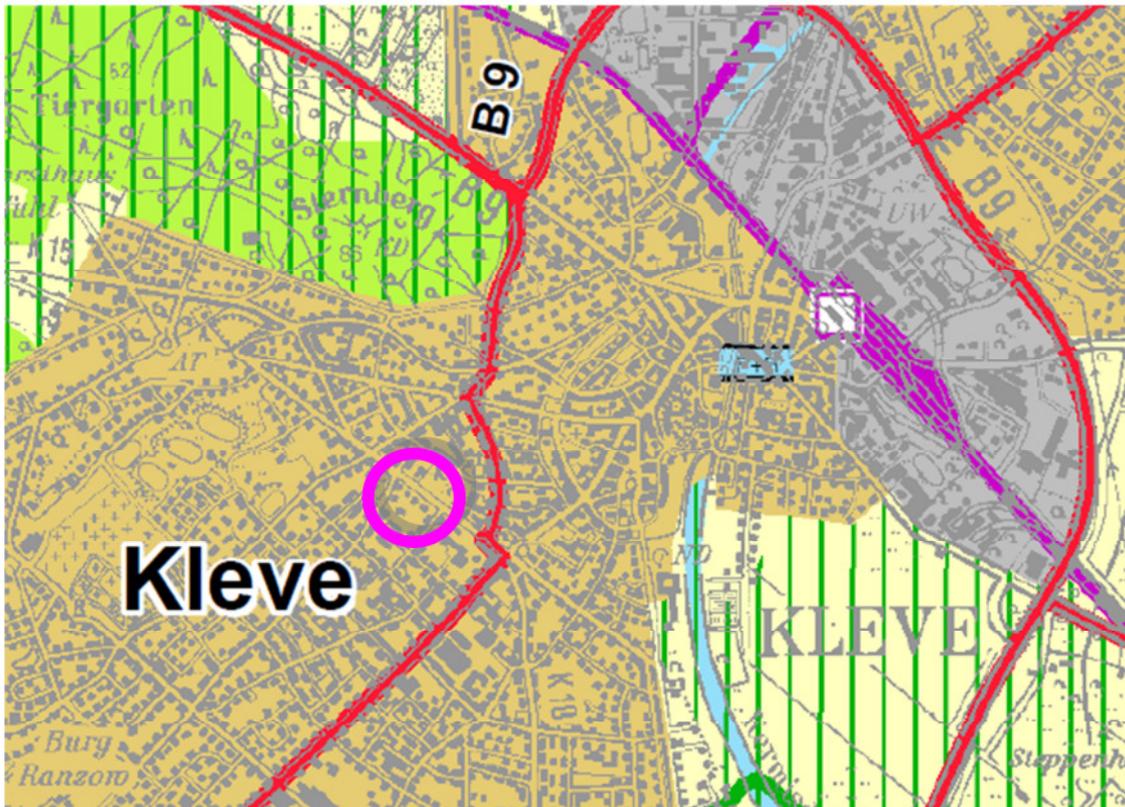


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

4.2 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.

Das im Stadtentwicklungskonzept formulierte allgemeingültige Ziel des Konzepts „Von Innen nach Außen entwickeln“ wurde bei der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung Nr. 1-154-4 berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bisher ungenutzte, beziehungsweise brachliegende Fläche baulich erschlossen.

Qualität vor Quantität



Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.3 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.

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve nur Wohnbauflächen auf, der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve



Abb. 6: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-154-1, unmaßstäblich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-154-1 sind für den Bereich teilweise ein Allgemeines Wohngebiet, zwei Geschosse sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl sind mit 0,4 sowie 0,8 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt derzeit ein Baufenster entlang des Mittelwegs fest. Das Baufenster der neuen Planstraße besitzt derzeit kein Baufenster und damit auch kein Baurecht. Das vorhandene Gebäude auf den Flurstücken 701, 703 und 715 liegt im unbeplanten Innenbereich und wurde somit gem. § 34 BauGB 1995 genehmigt.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die vorhandene Festsetzung der baulichen Nutzung bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet wird für das WA eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Obergrenzen werden somit eingehalten. Die Festsetzungen sind so getroffen worden, dass die Grundflächen- sowie die Geschossflächenzahl ausgenutzt werden kann.

Die Gebäudehöhe wird durch die Gestaltungssatzung für sonstige Bereiche festgesetzt. So kann sich das Gebäude harmonisch an die Umgebung anpassen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Die Bebauungsmöglichkeiten entstehen durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen, welche durch Baugrenzen begrenzt werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Das neue Baufenster ist durch die Planstraße (Mittelweg) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-154-1 erschlossen.

7. 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, 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*
- Rauhhaufledermaus *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*
- Blauehlchen *Luscinia svecica*
- Eisvogel *Alcedo atthis*
- Feldschwirl *Locustella naevia*
- Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*
- Habicht *Accipiter gentilis*
- Kleinspecht *Dryobates minor*
- Mäusebussard *Buteo buteo*
- Mehlschwalbe *Delichon urbica*
- Nachtigall *Luscinia megarhynchos*
- Pirol *Oriolus oriolus*
- Rauchschnalbe *Hirundo rustica*
- Rebhuhn *Perdix perdix*
- Rotmilan *Milvus milvus*
- Saatkrähe *Corvus frugilegus*
- Schleiereule *Tyto alba*
- Schwarzkehlchen *Saxicola rubicola*
- Schwarzspecht *Dryocopus martius*
- Sperber *Accipiter nisus*
- Steinkauz *Athene noctua*
- Turmfalke *Falco tinnunculus*
- Turteltaube *Streptopelia turtur*
- Waldkauz *Strix aluco*
- Waldohreule *Asio otus*
- Weißstorch *Ciconia ciconia*

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

Bei der Unteren Landschaftsbehörde liegen Informationen zum Vorkommen einer lokal bedeutsamen Population der Dohle (*Corvus monedula*) im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans vor. Es sind gemäß dem Ministerium für Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft, Naturschutz und Verbraucherschutz auch bedeutende lokale Populationen, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, zu behandeln. Als ursprünglicher Baum- und Felsenbrüter baut die Dohle ihren Nistplatz heute auch in Kirchtürmen oder Kaminen von Häusern.

Da keine Bäume vorhanden sind und lediglich ein vorhandenes Gebäude im Geltungsbereich liegt, dessen Schornsteine bei der Begehung am 05.05.2014 keine Anzeichen für ein Dohlen-Vorkommen aufwiesen, kann im unmittelbaren Plangebiet ein essentielles Habitat der Dohle ausgeschlossen werden. Die Eignung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat ist bereits heute suboptimal und stellt keinen wesentlichen Bestandteil des Lebensraums der Dohle dar.

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.

Zusammenfassend sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der Ausprägung des Geltungsbereichs mit Wohnbebauung einschließlich strukturarmer Gärten sowie größtenteils versiegelten und befestigten Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 08.09.2014

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Rohwer)