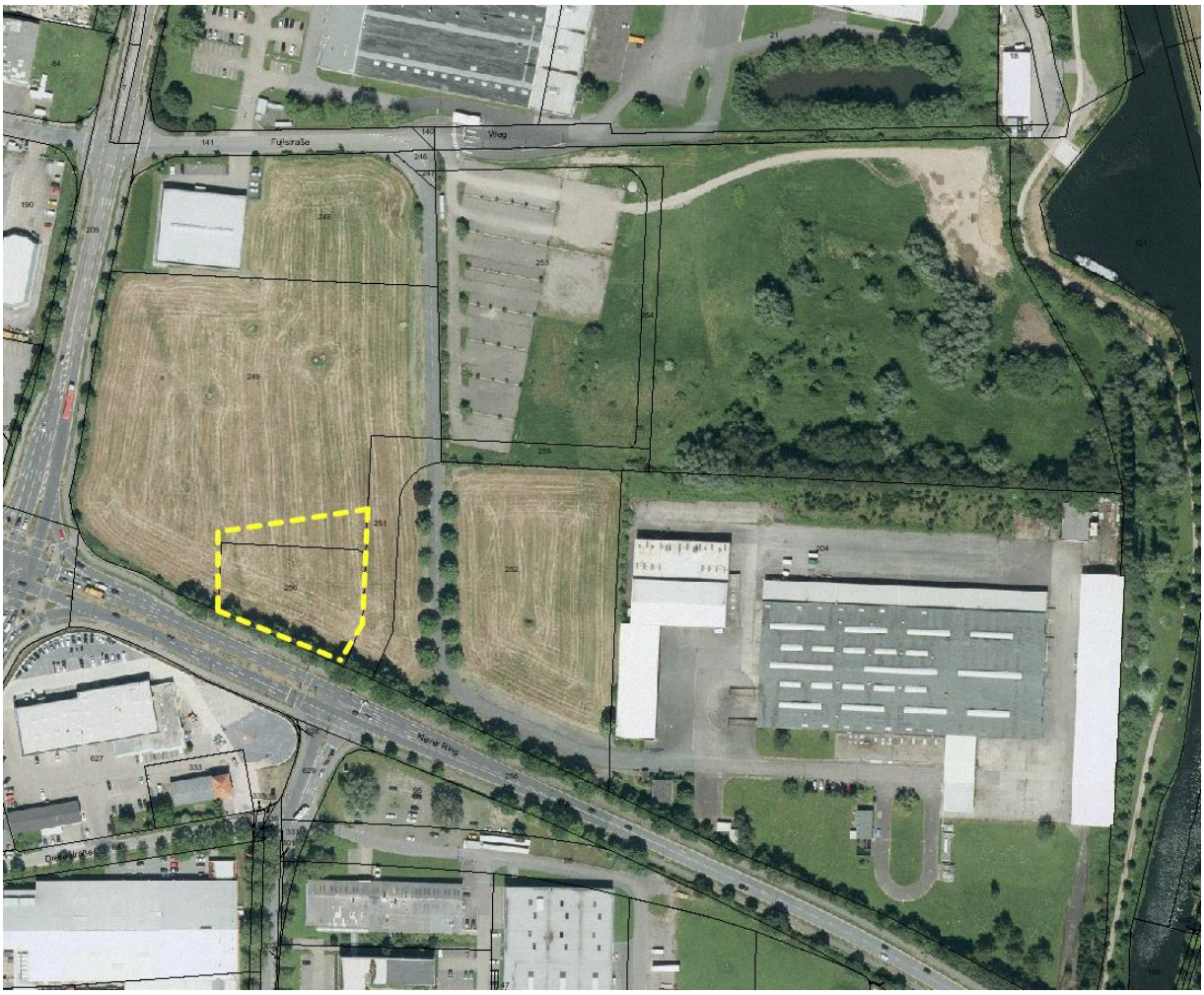
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 1-200-1
für den Bereich Klever Ring (Tankstelle)

Begründung *zum Satzungsbeschluss*



Kleve im September 2014

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-200-1 für den Bereich Klever Ring (Tankstelle).

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass 1

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets 1

3. Planerische Ausgangssituation 3

3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 3

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 3

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 4

3.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve 5

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve 6

3.6 Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption 7

3.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve 8

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept 9

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 9

5.1 Art der baulichen Nutzung 9

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 9

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 9

5.4 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB) 10

6. Verkehrliche Erschließung 10

7. Ver- und Entsorgung 10

8. Hochwasser 11

9. Erdbebenzonen 11

10. Baugrund 12

11. Sonstige Belange 12

1. Planungsanlass

Der Verwaltung liegen Anträge vor, am Klever Ring, in der Nähe des Kreuzungspunkts der Straßenzüge Klever Ring (B9) und Tweestrom, eine Tankstelle anzusiedeln.

Der angefragte Standort liegt im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom/ Fujistraße/ Spoykanal.
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1-200-0 hatte zum Ziel, einem im innenstadtnahen Bereich von Kleve ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen, seinen Sitz innerhalb des Stadtgebiets zu verlagern und gleichzeitig seine Verkaufsfläche zu vergrößern. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan im westlichen Teil des Geltungsbereichs ein „Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" fest.
Zur Erschließung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und zur Sicherstellung eines geordneten Verkehrsflusses wurde ein neuer Kreuzungspunkt am Klever Ring ausgebaut.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll nun eine PKW-Tankstelle mit ca. sechs Tankplätzen sowie einer Portalwaschanlage und einem Verkaufsraum mit Bistrozone angesiedelt werden. Geplant ist ein 24-h-Betrieb.

Planungsrechtlich ist eine Tankstelle in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" nicht zulässig. Um Planungsrecht für die Ansiedlung der Tankstelle zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans Nr.1-200-0 notwendig.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Der ca. 3.500 m² große Geltungsbereich befindet sich nordwestlich des neuen Kreuzungspunkts Klever Ring (B 9) mit der Flutstraße, und liegt ca. 1,5 km von der Innenstadt entfernt.
Südlich und östlich wird das Plagebiet durch den Klever Ring begrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Detail das Flurstück 250, Flur 43 in der Gemarkung Kleve, sowie einen südlichen Teil des Flurstücks 249, Flur 43 in der Gemarkung Kleve.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

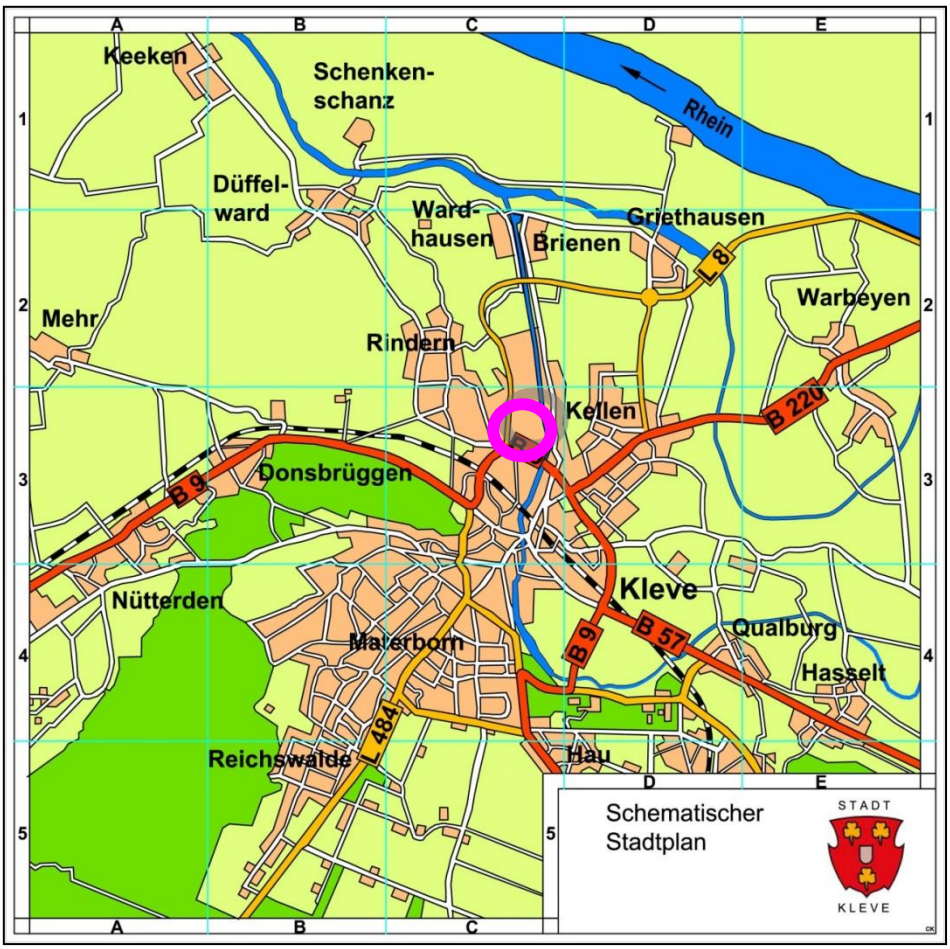


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

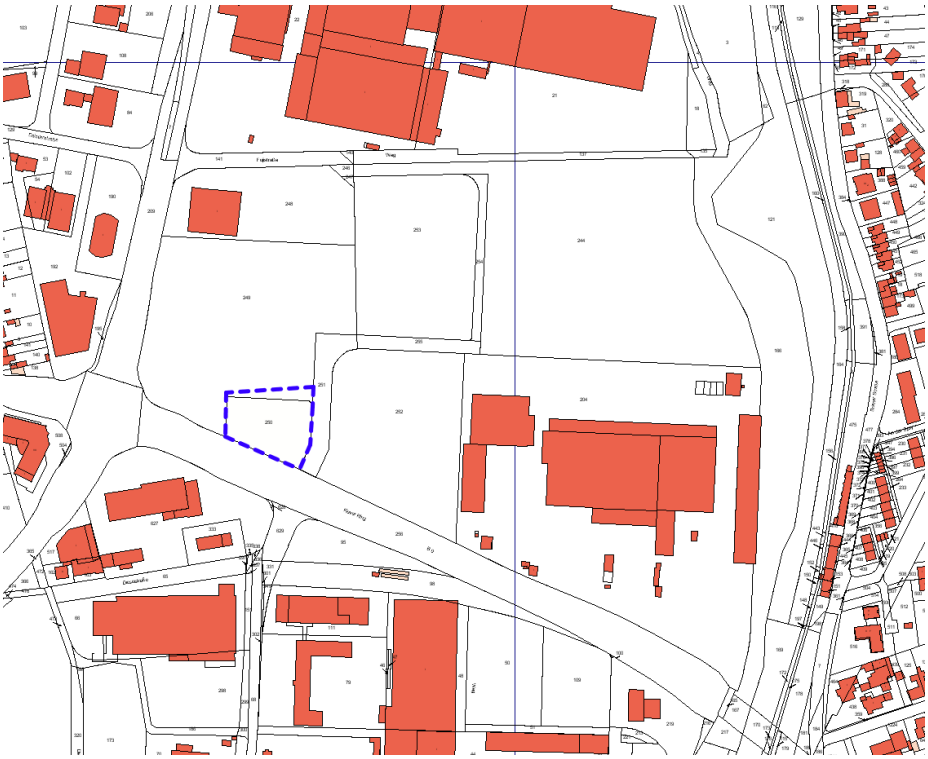


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-1, unmaßstäblich

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 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 Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf schreibt für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

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.
Die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsraum" ist somit konform mit den Vorgaben des Regionalplans.

Die Verkehrswege Klever Ring (B 9) und Tweestrom (Nordumgehung) sind als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr" bzw. als „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße" dargestellt.

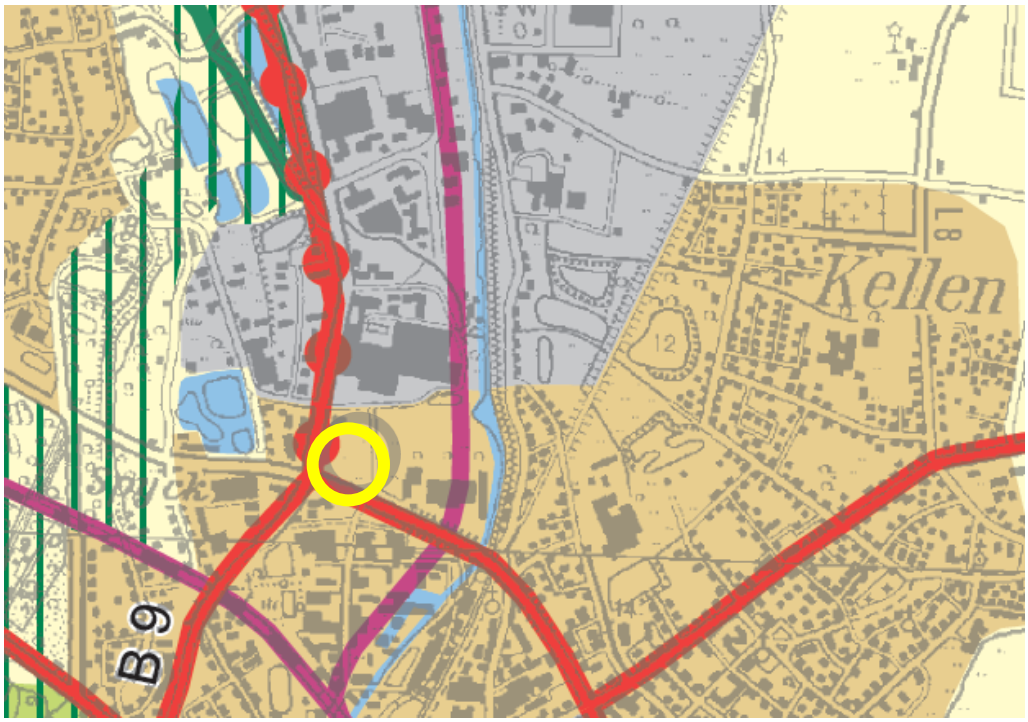


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

3.2 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 Neubekanntma-

chung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.Nach dem 119. Änderungsverfahren weist der FNP nordöstlich des Kreuzungspunkts Klever Ring (B 9) und Tweestrom (Nordumgehung) eine „Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" aus, statt einer „Gewerblichen Baufläche". Diese Änderung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom/ Fujistraße/ Spoykanal vorgenommen, um eine Ansiedelung des großflächigen Einzelhandels zu ermöglichen.

Diese Ausweisung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-200-1. Da sich der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve derzeit in der Neuaufstellung befindet, wird die Ausweisung in diesem Bereich angepasst. Daher ist ein neues Änderungsverfahren nicht notwendig.

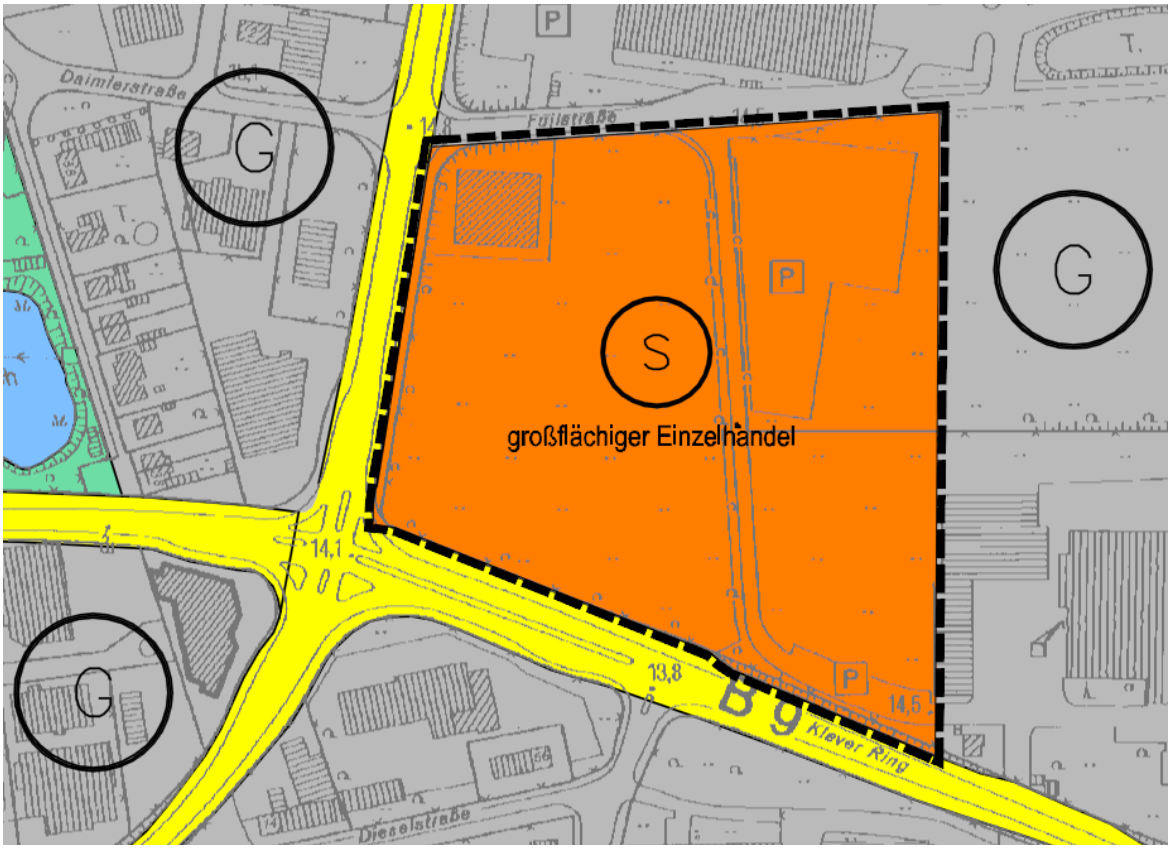


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom/ Fujistraße/ Spoykanal. Der Bebauungsplan legt im westlichen Teil seines Geltungsbereichs ein „Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Es werden entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts nur nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. der Klever Liste zugelassen.
Im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein „Gewerbegebiet" (GE) ausgewiesen und in zwei Nutzungsgebiete GE1 und GE2 gegliedert.

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl von der Fujistraße im Norden, als auch vom südlich gelegenen Klever Ring (B 9) über einen neuen Kreuzungspunkt Klever Ring (B 9)/ Flutstraße.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 überlagert im Südwesten einen Teil des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" und liegt direkt am neuen Kreuzungspunkt.

Abb. 5: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-200-0, unmaßstäblich

3.4 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.

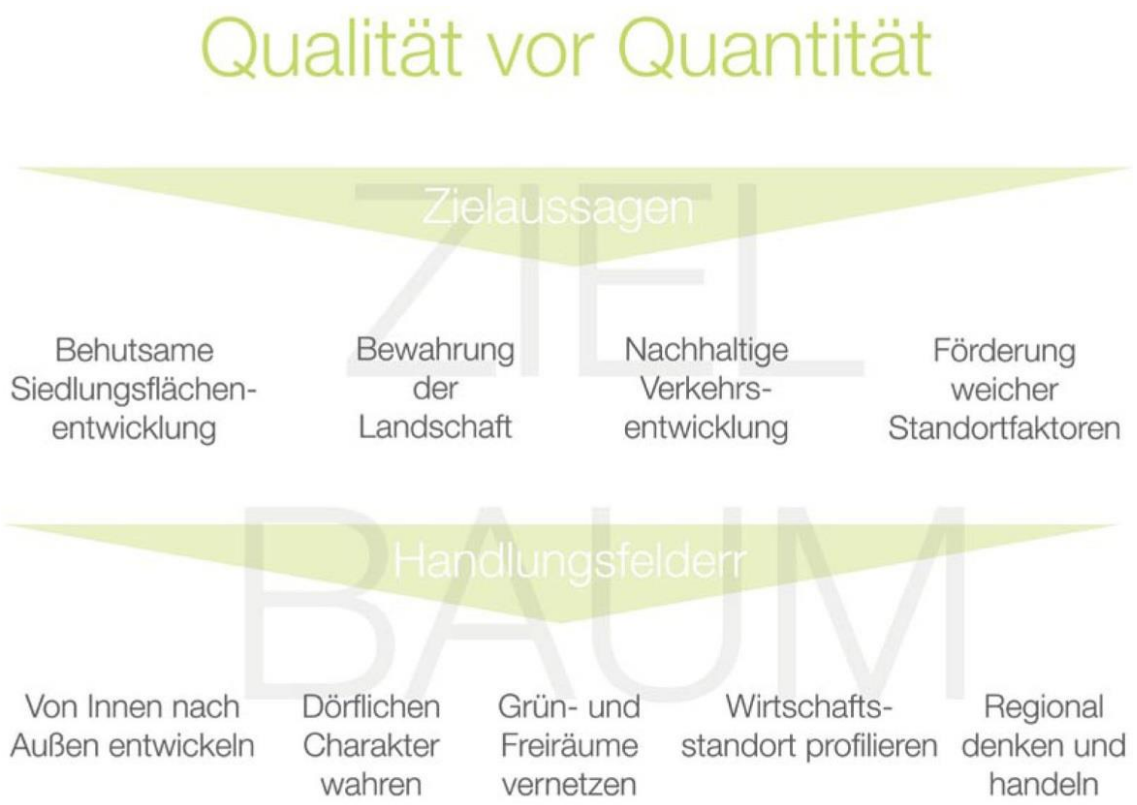


Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

3.5 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 und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nichtzentrenrelevanten 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.

Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sogenannte Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

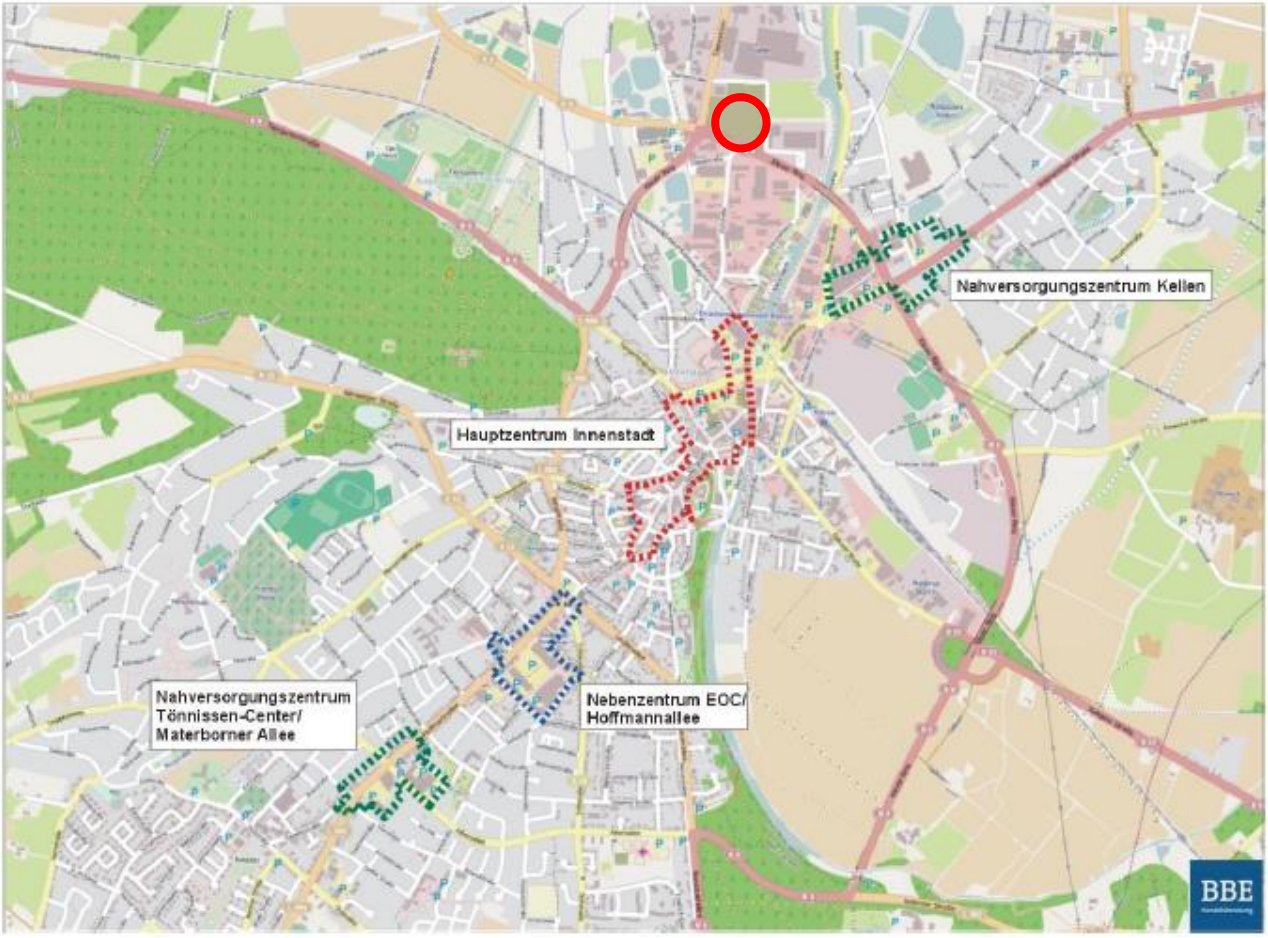


Abb. 7: Zentrenkonzept der Stadt Kleve

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-1 liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.
Die eng gefassten Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben in diesem Bereich nur die Ansiedelung eines Tankstellenbetriebs mit dazugehörigen Anlagen für übliche Dienstleistungen, wie einer Waschanlage und einem Verkaufsraum. Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sind somit nicht zulässig.

3.6 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.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-1 zum einen außerhalb dieser Zone liegt und zum anderen die textlichen Festsetzungen nur einen Ansiedelung einer Tankstelle mit dazugehörigen Anlagen erlaubt, sind Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sind.

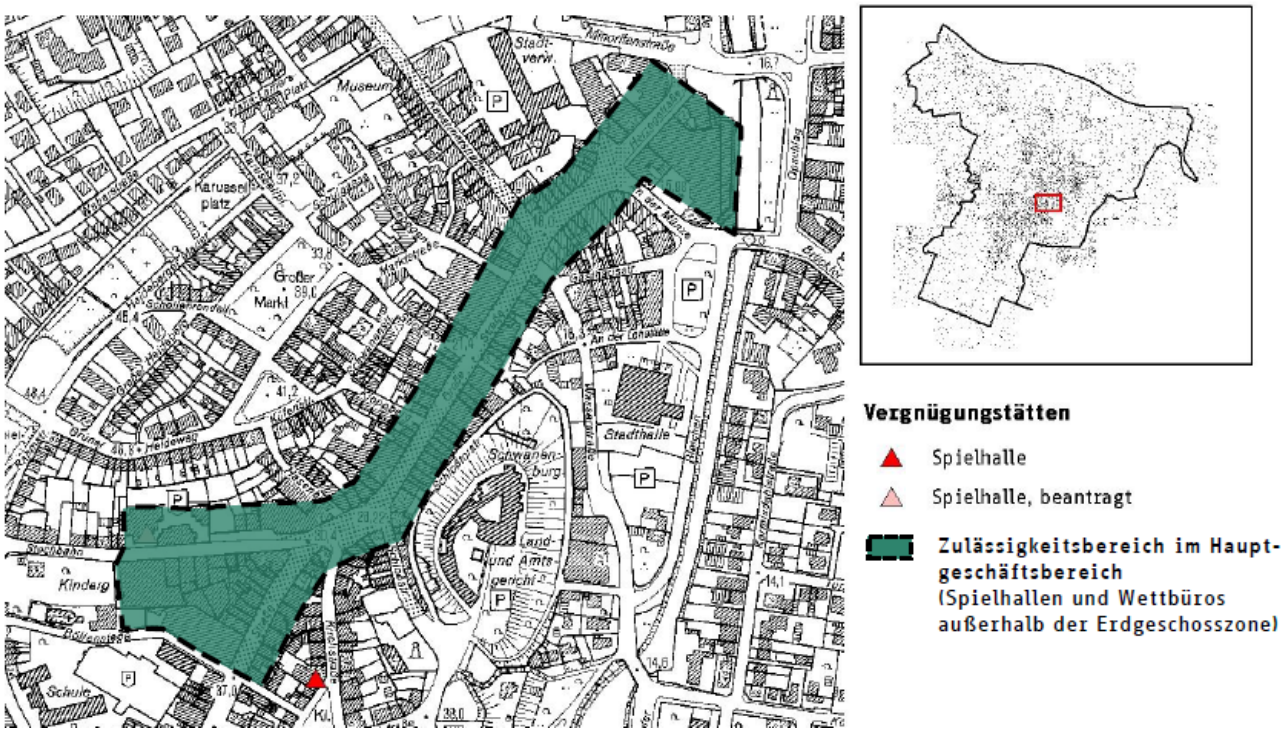


Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

3.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-1 nicht vor.

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-200-1 ist es, Planungsrecht für die Ansiedelung einer Tankstelle am neuen Kreuzungspunkt Klever Ring/ Flutstraße zu schaffen.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 1-200-1 werden Festsetzungen sowohl zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise als auch zu den Nebenanlagen getroffen. Des Weiteren werden Aussagen bezüglich Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsraum" festgesetzt. Erlaubt sind hier ausschließlich Tankstellen sowie angeschlossene Einrichtungen wie z.B. Waschanlagen, Reparaturwerkstätten oder Verkaufsstätten.

Darüber hinaus wird die Fläche für den Verkaufsraum und den gastronomischen Betrieb insgesamt auf 2% der Grundstücksfläche begrenzt. Auf diese Wiese soll sichergestellt werden, dass es sich bei den Sortimenten, die in der Verkaufsstätte angeboten werden, überwiegend um tankstellenaffine Produkte handelt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO auf 6,00 m begrenzt. Dabei ist nur ein Geschoß zulässig. Die Bezugsebene für Höhenfestsetzungen liegt bei 14,00 m ü. NN.
Des Weiteren sind die Gebäude in abweichender Bauweise (a) zu errichten. Die Gebäude dürfen länger als 50,00 m sein und sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Dadurch soll der Anordnung der einzelnen baulichen Anlagen mehr Flexibilität ermöglicht werden.

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Das Baufenster ist so großzügig angelegt, dass alle notwendigen Anlagen für einen Tankstellenbetrieb innerhalb des Baufensters untergebracht werden können.

5.4 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Die Grünfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Ziergehölze, die in der Pflanzenliste zu den Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet Kleve genannt werden, sind in untergeordneten Anteilen zulässig. Sichtdreiecke in den Einfahrtsbereichen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Verkehrliche Erschließung

Aus städtebaulicher Sicht liegt der beabsichtigte Standort verkehrsgünstig am Kreuzungspunkt der Straßenzüge Klever Ring (B9) und Tweestrom. Erschlossen ist das Bebauungsplangebiet durch den neuen Kreuzungspunkt am Klever Ring.
Durch die Ansiedelung einer Tankstelle ist im Kreuzungspunkt mit einem größeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-200-1 eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt.
Die „Verkehrliche Untersuchung zur Einrichtung einer Tankstelle am Klever Ring" vom März 2014 hat ergeben, dass eine Ansiedlung der Tankstelle bezogen auf die Verkehrssituation am Klever Ring verträglich ist.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung aus dem Planbereich erfolgt auf Grundlage der am 27.12.1978 und am 28.02.1994 unter Az.: 54.11.500.01.09 von der Bezirksregierung genehmigten Entwässerungsentwürfe für das "Gewerbegebiet Nellenwardgen" nach dem Trennverfahren.

Mit der teilweisen Umsetzung des Bebauungsplanes 1-200-0 (Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes) wurde gleichzeitig die abwassermäßige Erschließung des SO – Bereiches durch den Grundstückseigentümer eingerichtet.

Niederschlagswasserentsorgung

Aus topografischen Gründen wird das dort anfallende Niederschlagswasser in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde vor Ort über Versickerungsmulden in privater Zuständigkeit beseitigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist auf den Grundstückseigentümer ausgestellt.
Betriebsbedingt belastetes Niederschlagswasser ist jedoch gbfs. nach Vorbehandlung in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Schmutzwasserentsorgung

Das betriebliche Abwasser unterliegt der Indirekteinleiter-Verordnung (VGS). Der Umfang einer erforderlichen Abwasservorbehandlung ist betriebsspezifisch zu bewerten. Eine interne Kreislaufführung des Wassers der Waschanlage sollte angestrebt werden.

Das anfallende häusliche und betriebserzeugte Schmutzwasser wird über das zunächst private Schmutzwasserkanalnetz auf dem Flurstück 204 der öffentlichen Abwasserkanalisation ff. dem Zentralpumpwerk Kellen und dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.
Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Weitere Hinweise

Bei Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planbereich in den Spoykanal ist die wasserwirtschaftliche Untersuchung Einzugsgebiet Spoykanal zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Spoykanal in der Planungseinheit PE_RHE_1000 unter der Kennung DE_NWR_27984_0 zu den berichtspflichtigen Gewässern im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinien gehört.

8. Hochwasser

Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit in keinem ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften gelten.
Das Bebauungsplangebiet liegt jedoch in der Nähe des Rheins. Dieser wurde im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) bewertet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des geschützten Gebiets des Rheins. Geschützte Gebiete sind Gebiete, die durch Hochwasserschutzanlagen wie z.B. Deiche geschützt werden.
Sollten vorhandene Hochwasserschutzeinrichtungen versagen oder überströmt werden, so ist in diesem Bereich kein Schutz mehr vorhanden.
Des Weiteren könnte das Plangebiet im Fall eines extremen Hochwasserereignisses vom Rhein überflutet werden.

9. Erdbebenzonen

Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken im Plangebiet sind zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Planungsgebiet die Erdbebenzone 0/ geologische Untergrundklasse S gemäß DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" anzusetzen.

Es wird jedoch empfohlen, bei Bauwerken der Bedeutungskategorien III und IV (z.B. große Wohnanlagen, Schulen, kulturelle Einrichtungen, Krankenhäuser, Feuerwehrhäuser usw.) entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

10. Baugrund

Im Plangebiet ist mit einem Baugrund zu rechnen, der Auffüllungen unterschiedlicher Herkunft und Mächtigkeit aufweisen kann. Daher sind Baugrundverhältnisse hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten.

11. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 08.09.2014

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

(Futorjan)