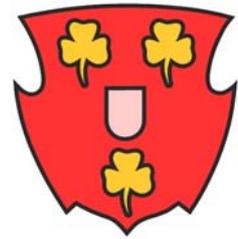


Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-242-2  
für den Bereich Gabriele-Münter-Straße**  
*Begründung zum Satzungsbeschluss 29.02.2012*



Kleve im Januar 2012

## Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes 1-242-1 im nord-westlichen Bereich der Gabriele-Münter-Straße im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

### 1. Planerische Ausgangslage

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-242-1 als „Wohnbaufläche“ dar.

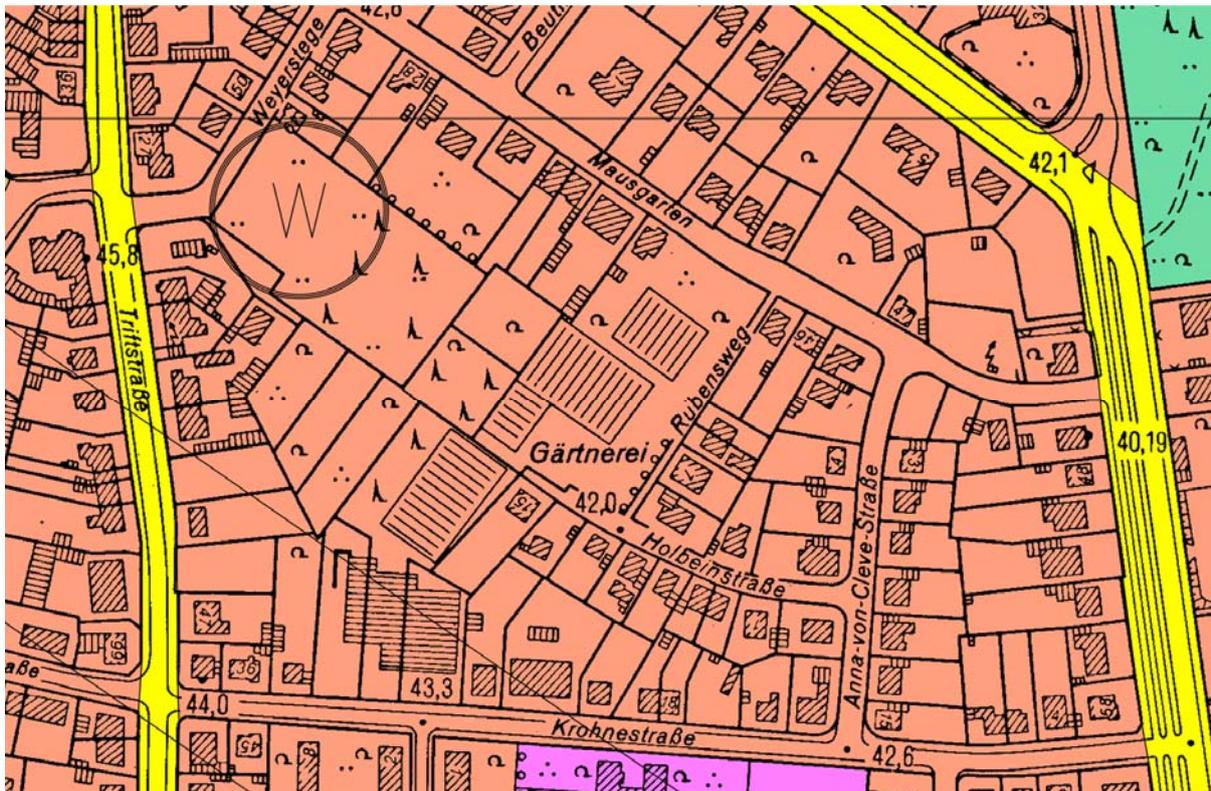


Abb. 1: FNP im Bereich B-Plan 1-242-1

Der Bebauungsplan 1-242-1 hat durch den Ratsbeschluss vom 17.12.2003 und die Bekanntmachung am 09.02.2004 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein „allgemeines Wohngebiet“ in einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise fest.

Im Änderungsbereich selber sind ca. 1300 m<sup>2</sup> als „allgemeines Wohngebiet“ und damit als Baugrundstücke i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nach § 17 BauNVO ist eine maximale Versiegelung dieser Flächen bis zu einem Faktor von 0,4 zulässig, die aktuell auch festgesetzt ist. Die Geschossigkeit ist derzeit mit max. einem Vollgeschoss angegeben.



Abb. 2: Aktuelle Festsetzungen, mit denen bisher keine Vermarktung erfolgen konnte.

Die überbaubare Fläche ist derzeit durch drei einzelne Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Die einzelnen Baufenster sind dabei 14 m tief und weisen eine Breite von 9 m auf. Dies entspricht insgesamt rund 380 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche. Darüber hinaus ist eine weitere Versiegelung gem. § 19 BauNVO zulässig. Allerdings sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO von über 15 m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Insgesamt ist so eine maximale Versiegelung bis zu einer Fläche von 520 m<sup>2</sup> zulässig.

Das restliche Gebiet des Bebauungsplans 1-242-1 ist heute weitgehend bebaut. Die Bebauung reicht dabei von Doppelhäusern bis zu sog. „Stadtvillen“ als Mehrfamilienhaustyp.

## 2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südlich der Klever Innenstadt unweit der Weyerstege zwischen Triftstraße, Nassauerallee und Lindenallee in der Flur 29 der Gemarkung Kleve.

Der Änderungsbereich selber liegt unmittelbar an einer Wohnstraße, der Gabriele-Münter-Straße. Die Erschließung erfolgt über die Weyerstege und die daran angebundene Gabriele-Münter-Straße sowie die Holbeinstraße.

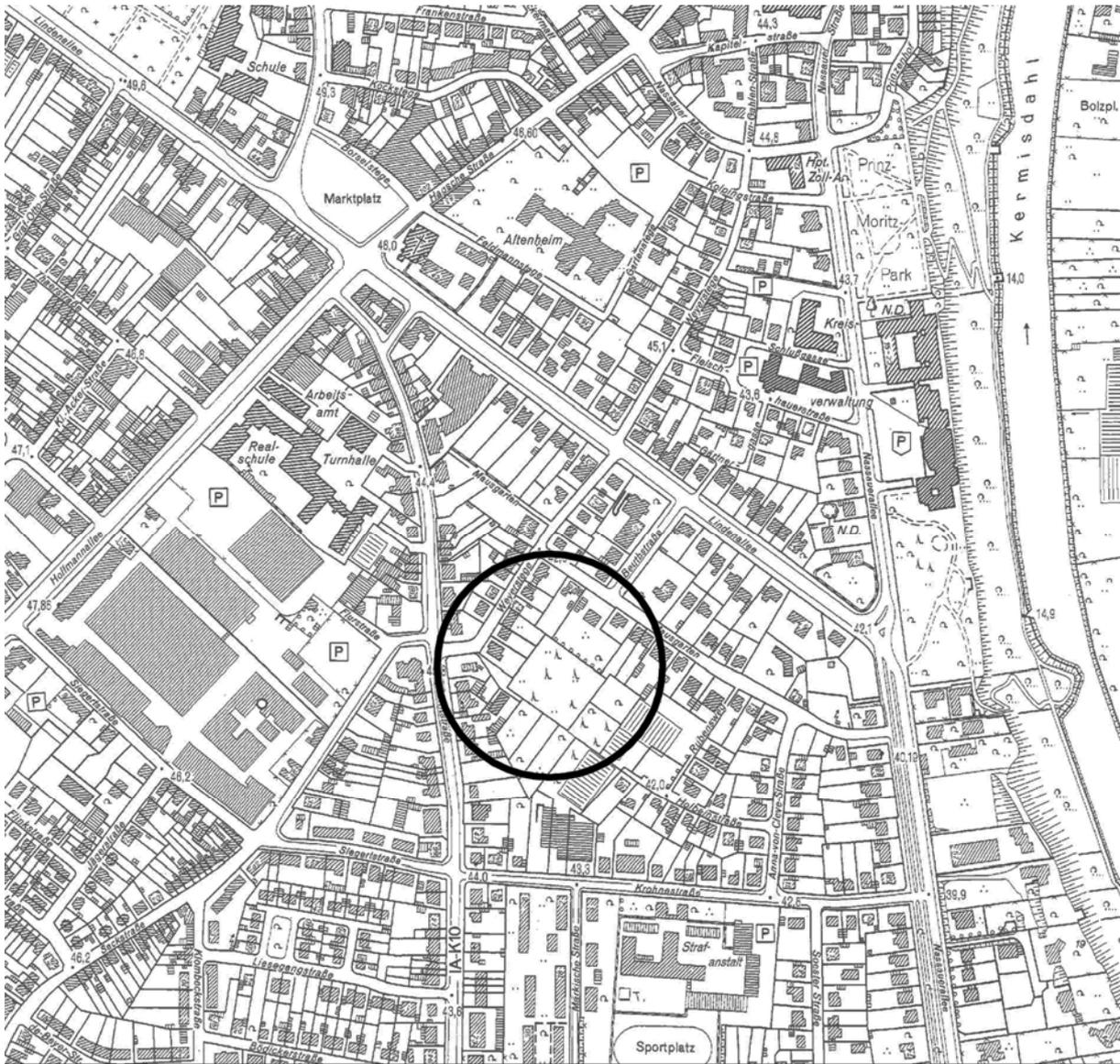


Abb. 3 Lage im Stadtgebiet

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich auf die Flurstücke 434, 435, 436 und 437 in der Flur 29 der Gemarkung Kleve entlang der Gabriele-Münter-Straße.

### 4. Ziele und Zwecke der Änderung

Das vom Rat der Stadt Kleve beschlossene Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve hat als ein Handlungsfeld für die künftige städtebauliche Entwicklung die „Entwicklung von innen nach außen“ empfohlen.<sup>1</sup> Das Handlungsfeld dient damit dem Schutz der hochwertigen Freiräume und Kulturlandschaften vor einer weiteren Inanspruchnahme, der Stärkung der Klever Innenstadt durch die Konzentration der Bevölkerung

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Kleve, 2009: Stadtentwicklungskonzept Kleve, S. 24ff.

und einer nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne einer effizienten Auslastung.

Die bisherigen Festsetzungen in dem künftigen Änderungsbereich haben sich als nicht marktgängig erwiesen, da sie insbesondere durch die Eingeschossigkeit nur bestimmte Bebauungsformen zulassen. Dies hatte zur Folge, dass die betroffenen Grundstücke bis heute nicht bebaut worden sind und ein Abschluss des Quartiers bis heute nicht erfolgen konnte. Diese vorhandenen Brachflächen stellen sich als städtebaulich unbefriedigende Situation dar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass dieses Baulandpotenzial im Innenbereich der Stadt Kleve bisher nicht genutzt werden konnte.

Nicht zuletzt ist die umgebende Bebauung überwiegend zweigeschossig ausgeführt worden, so dass mit der Änderung auch eine Anpassung an den Bestand erfolgt.

Die Grundstücke befinden sich alle im städtischen Eigentum. Um die städtebauliche Entwicklung auf die Innenbereiche zu konzentrieren, könnten sie dem Markt kurzfristig zur Verfügung gestellt werden.

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes einer Entwicklung zuzuführen. Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im o.g. Bereich sollen so die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung geschaffen werden.

Darüber hinaus hat sich die Pkw-Stellplatz-Situation in der Gabriele-Münter-Straße als sehr angespannt herausgestellt. Zum einen ist insbesondere die Versorgung mit öffentlichen Parkplätzen nicht ausreichend, zum anderen ist die Integration der Stellplätze in den Straßenraum nicht optimal gelöst. Auch hier ergibt sich somit ein städtebauliches Handlungserfordernis, das im vorliegenden Plan angegangen werden soll.

Vor diesem Hintergrund werden die zu Grunde liegenden Festsetzungen wie folgt geändert:

- die Geschossigkeit wird zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt,
- die gestuften Abstände der überbaubaren Flächen zur Straßenbegrenzungslinie werden durch einen parallelen Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze geändert,
- die Tiefe der Baufenster wird um jeweils 2m in Richtung Westen erhöht,
- die Begrenzung der Wohneinheiten im Änderungsbereich aufgehoben und
- parallel zur Straße wird ein 2,50 m breiter Streifen der Baugrundstücke als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, sodass dort ein Ausbau von bis zu fünf öffentlichen Stellplätzen erfolgen kann.
- Zur Abstimmung des ruhenden Verkehrs mit der Zugänglichkeit der Baugrundstücke werden die Zufahrten der Grundstücke in der Planzeichnung festgesetzt.
- Die Entsorgung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers ist zwingend auf den Baugrundstücken durch Versickerung abzuwickeln (s. Punkt 5).

Bei der hier vorgenommenen Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die angestrebten Festsetzungen dienen der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung zur marktgerechten Bereitstellung von innerstädtischen Wohnbaulandpotenzialen. Die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000m<sup>2</sup>. Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Änderung nicht ermöglicht, und auch die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines entwickelten Baugebietes entlang der Gabriele-Münter-Straße, die voll ausgebaut ist. Neben den Verkehrsflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitung wie Strom-, Gas- und Wasserzuleitungen sowie die Entsorgungsinfrastruktur (Kanäle) verlegt worden. Das Gebiet ist somit voll erschlossen und kann unmittelbar bebaut werden. Die baurechtlich erforderlichen Erschließungstatbestände nach § 123 BauGB und BauO NW sind damit gegeben.

### Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über das Ortsnetz und den Transportsammler Ost zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort mittels Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.

Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom km 857,512 eingeleitet.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von den privaten Dach- und Hofflächen ist in Zuständigkeit des Grundstückseigentümers über Versickerungseinrichtungen gemäß dem Arbeitsblatt DWA A 138 zu beseitigen.

## **6. Natur und Landschaft**

Im Änderungsbereich sind ca. 1200 m<sup>2</sup> als „allgemeines Wohngebiet“ und damit als Baugrundstücke i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nach § 17 BauNVO ist eine maximale Versiegelung dieser Flächen bis zu einem Faktor von 0,4 zulässig, die aktuell auch festgesetzt ist. Darüber hinaus ist eine weitere Versiegelung von bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO zulässig. Allerdings sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO von über 15m<sup>3</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit ist eine maximale Versiegelung der Grundstücksflächen bis zu 720 m<sup>2</sup> zulässig. Hinzu zu zählen ist die öffentliche Verkehrsfläche, die mit ca. 110 m<sup>2</sup> zu veranschlagen ist. Insgesamt sind im Plangebiet maximal 830 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche zu erwarten.

Die angestrebten Änderungen der Festsetzungen zur Erhöhung der Geschossigkeit und der Vergrößerung der vorhandenen überbaubaren Flächen berühren die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes nicht. Zwar wird die überbaubare Fläche in diesem Bereich um ca. 50 m<sup>2</sup> erweitert, jedoch bleibt auch künftig die maximal überbaubare Fläche mit einem Faktor von 0,4 gem. BauNVO begrenzt.

Die Erhöhung der Geschossigkeit trägt darüber hinaus zu einer verbesserten Ausnutzung der Baulandpotenziale im Innenbereich der Stadt Kleve bei. Dies reduziert wiederum die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich und trägt damit den Belangen von Natur und Landschaft i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und i.S. des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Die Änderung steht damit auch im Kontext des Stadtentwicklungskonzeptes, das ausdrücklich die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung stellt.<sup>2</sup>

Die unmittelbar angrenzenden Ausgleichflächen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und bleiben im vollen Umfang erhalten.

Insgesamt ist der Eingriff in Natur und Landschaft daher als ausgeglichen anzusehen, da im vorliegenden Fall kein hoher Versiegelungsgrad geschaffen wird und keine ökologisch bedeutsamen Strukturen betroffen sind.

Aufgrund der Verfahrenswahl des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird auf die Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

## **7. Sonstige Belange**

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

Aufgestellt:

Kleve, den 25.01.2012

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

Im Auftrag

(Ruckes)

---

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Kleve, 2009: Stadtentwicklungskonzept Kleve, S. 24ff.