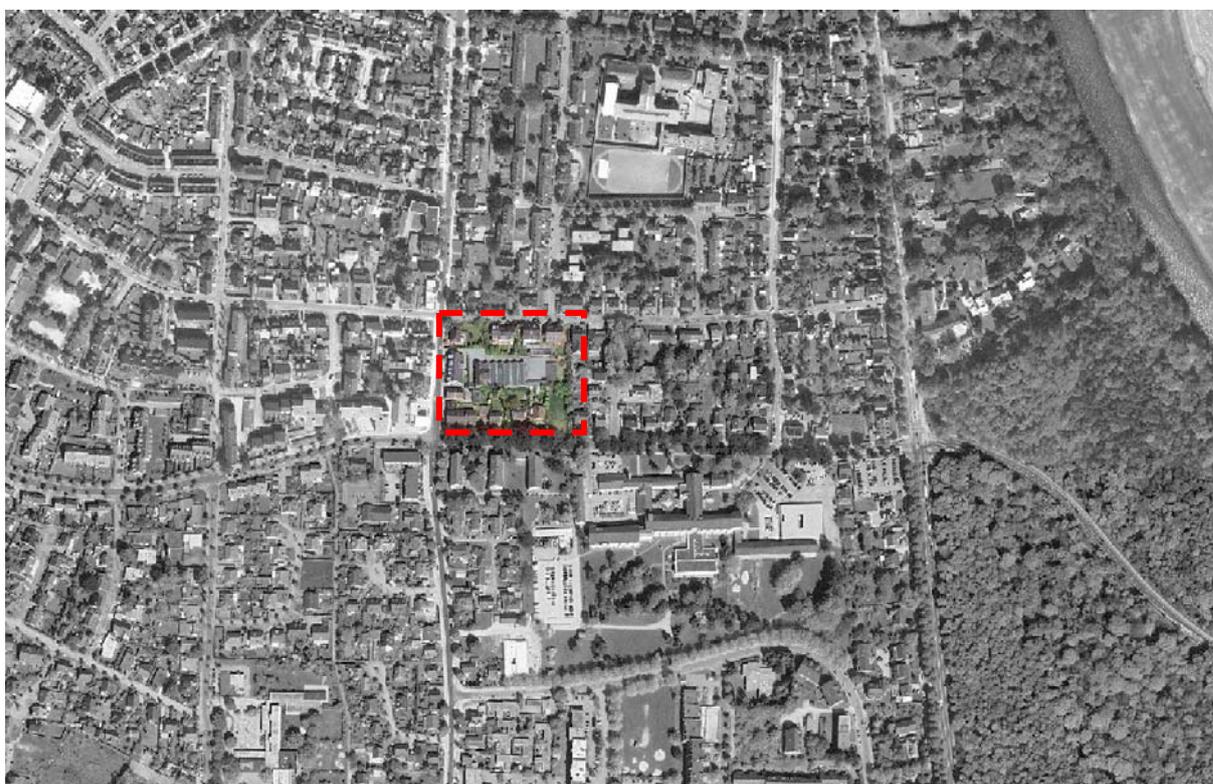


Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



## **Bebauungsplan Nr. 1-273-0 Siegener Straße/ Triftstraße/ Albersallee**



Kleve im Oktober 2012

# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-273-0 für den Bereich Siegener Straße/  
Triftstraße/ Albersallee in Kleve.

## 1. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-273-0 liegt in der Klever Oberstadt unmittelbar nordöstlich des Krankenhauses. Das Stadtzentrum von Kleve ist in nördlicher Richtung ca. 1,5 km entfernt.

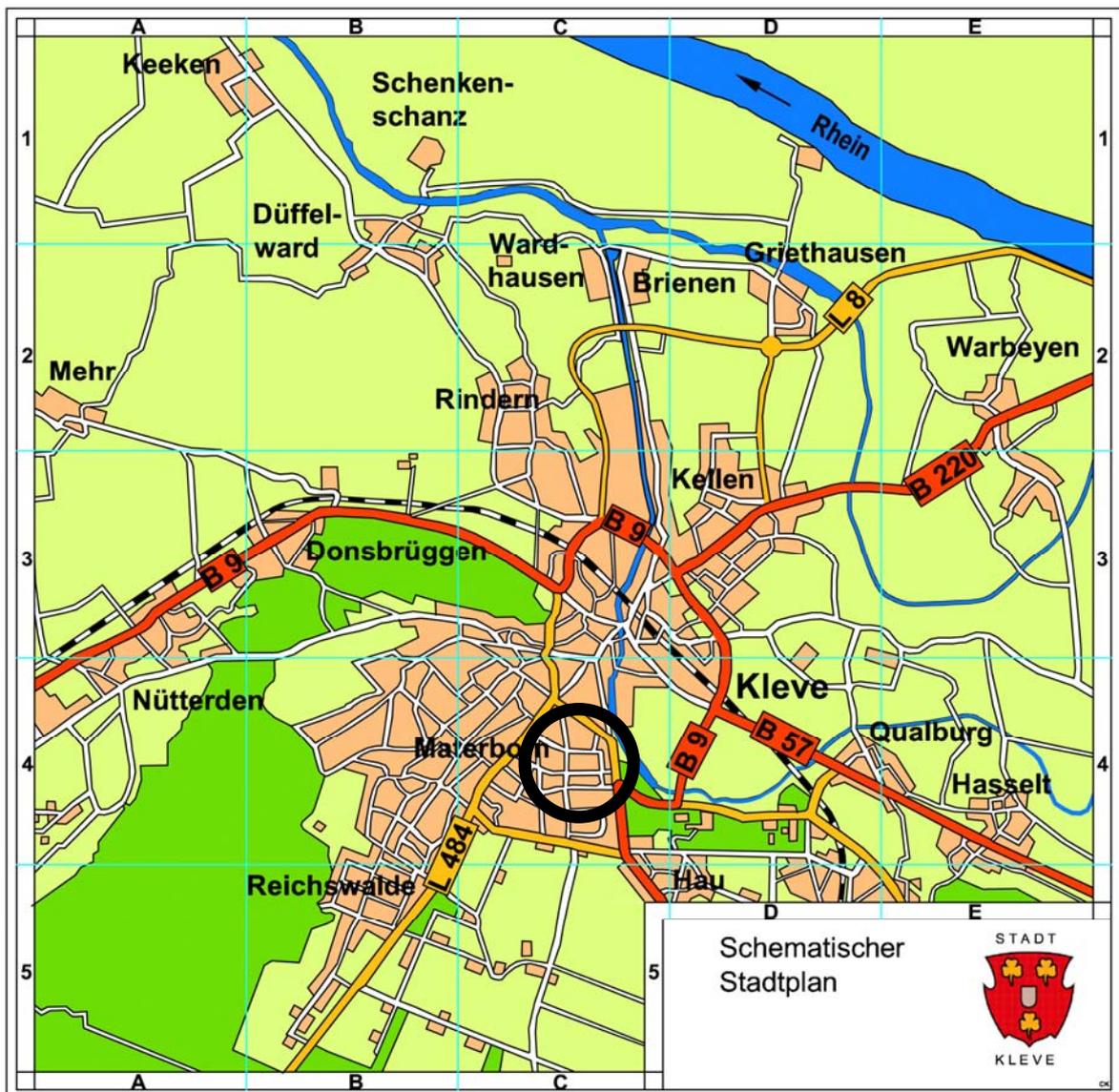


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird im Norden durch die Siegener Straße, im Westen durch die Triftstraße (K 10) und im Süden durch die Albersallee begrenzt. Im Osten sind die westlichen Grenzen der Grundstücke Siegener Straße 31, Clemensstraße 1 und Albersallee 32 die Plangebietsgrenze.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 228, 405, 424, 427, 433 und 478 - 485 der Flur 30 sowie die Flurstücke 1, 3 - 5, 129 und 130 der Flur 31 in der Gemarkung Kleve. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,4 ha.

## **2. Planerische Ausgangssituation**

Für den Bereich des ca. 3400 m<sup>2</sup> großen Gewerbegrundstücks Triftstraße 93 (Flurstücke 478 – 484, Flur 30, Gemarkung Kleve) ist an die Verwaltung die Frage nach einer Umnutzung des untergenutzten Grundstücks in Form von Wohnbauflächen gestellt worden. Momentan befinden sich überwiegend leer stehende, untergenutzte - teilweise baufällige - Gewerbehallen auf dem Grundstück.

Bei dem o. g. Gewerbegrundstück handelt es sich um einen innenliegenden Bereich, der umliegend an großteils wohnbauliche Nutzungen entlang der Siegener Straße, der Triftstraße und der Albersallee angrenzt. Lediglich entlang der Triftstraße sind neben Wohnungen noch Dienstleistungsbetriebe und ein Schnellrestaurant vorhanden.

Eine beabsichtigte Umnutzung dieses Bereichs zu Wohnbauflächen ist daher mit den umgebenden städtebaulichen Strukturen verträglich. Dies gilt insbesondere, da o. g. Gewerbegrundstück die letzte verbliebene gewerbliche Nutzung in einem Bereich im Stadtgebiet darstellt, der insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben werden kann.

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans – sowie das weiträumige Umfeld - als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Die Verkehrswege Nasssauerallee (B 9) im Osten und Hoffmannallee (L 484) im Westen sind als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

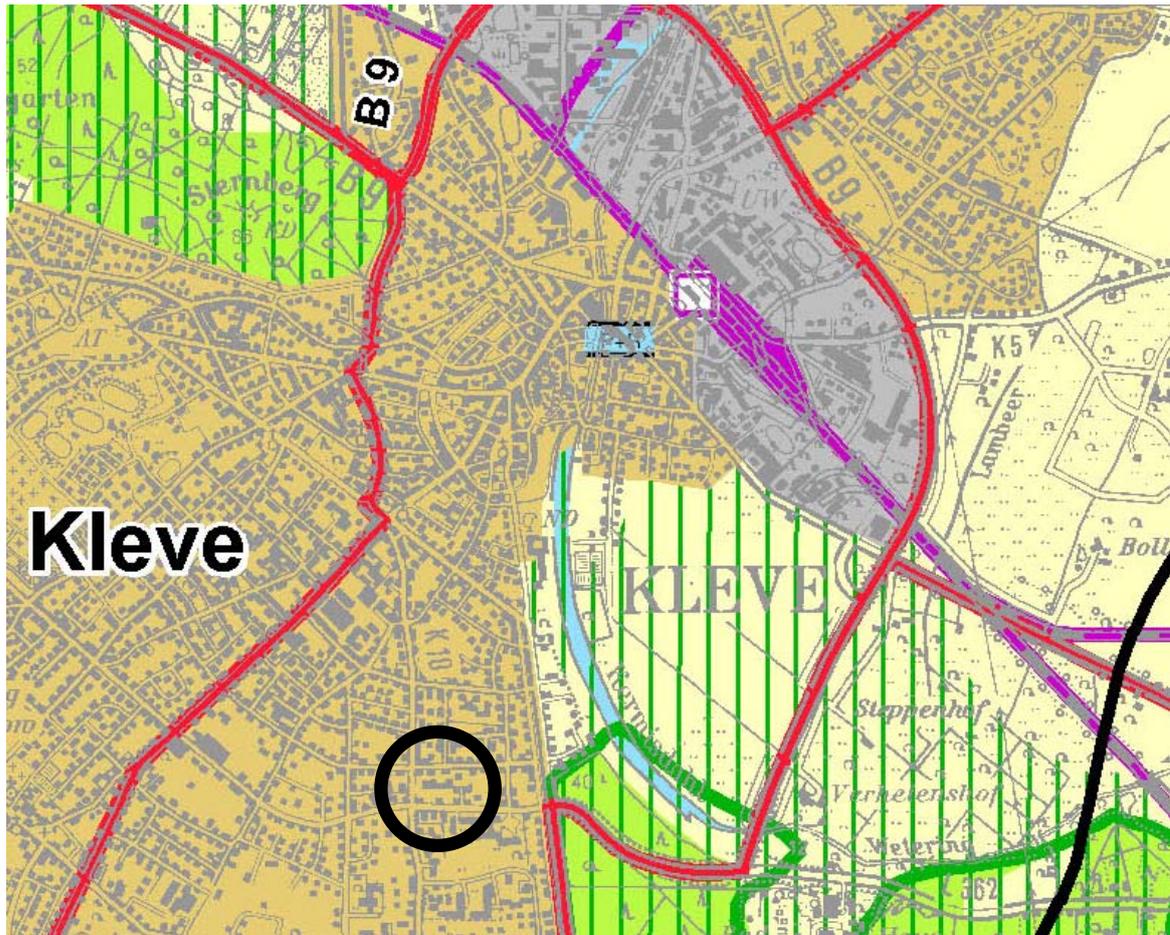


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kleve

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ aus. Auch die städtebauliche Umgebung ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein zusammenhängendes Wohngebiet in der Klever Oberstadt.

Südlich grenzt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik“ des Klever Krankenhauses an.

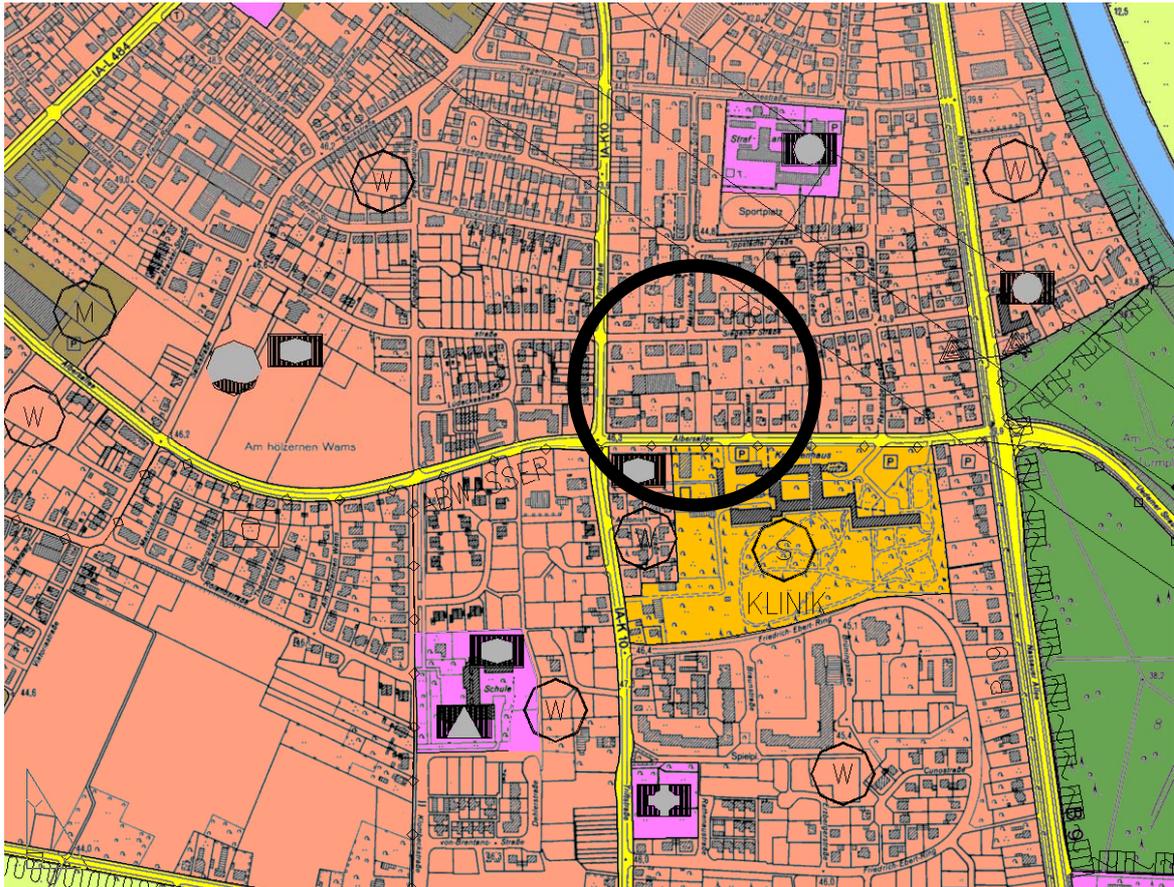


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

### c) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 geregelt. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen. Insgesamt gelten in Kleve vier Satzungen, die räumlich gegliedert und aufeinander abgestimmt sind.

## 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ein Projektentwickler beabsichtigt die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten auf dem ca. 3400m<sup>2</sup> großen bisherigen Gewerbegrundstück Triftstraße 93.

Für diesen Bereich inkl. der Bebauung entlang der Straßenzüge Siegener Straße, Triftstraße und Albersallee besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ein Vorhaben dieser Größenordnung in einem innenliegenden Bereich, welcher umgebend durch Wohnbebauung begrenzt wird, ist nicht mehr von § 34 BauGB abgedeckt ist und löst damit ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aus.

Die mögliche Überbauung des o. g. Bereichs ist eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und dient der gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Innenentwicklung der Städte und Gemeinden.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich eindeutig zu regeln ist es jedoch sinnvoll, die Bebauung entlang der o. g. Straßenzüge mit in das Plangebiet einzubeziehen, um alle städtebaulich relevanten Problemstellungen im Rahmen des Bebauungsplans klären zu können.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Merkmalen der im Plangebiet vorhanden Bestandsbebauung sowie den östlich an das Plangebiet angrenzenden Strukturen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog dem vorhandenen Bestand mit maximal 0,4 ausgewiesen. Die Versiegelung bewegt sich somit im üblichen Rahmen. Um den Versiegelungsgrad und die Verdichtung auf ein verträgliches Maß einzuschränken, sind im gesamten Plangebiet Nebenanlagen über 15 m<sup>3</sup> gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind in Nutzungsgebiet 2 Garagen und Stellplätze außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und insbesondere auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden für die Bereiche entlang der angrenzenden Straßenzüge, welche im Bebauungsplan als Nutzungsgebiet 1 gekennzeichnet sind, entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Gleichzeitig werden hier aber noch städtebaulich vertretbare Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet, um den Nutzern An- und Umbauten oder ggf. Neubauten zu ermöglichen.

Für den ca. 3400 m<sup>2</sup> innenliegenden, momentan gewerblich genutzten Bereich, werden 3 überbaubare Flächen von jeweils 19,5 m x 19,5 m ausgewiesen, um das beabsichtigte Vorhaben zu ermöglichen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Nutzungsgebiet 2 gekennzeichnet.

In Nutzungsgebiet 2 werden die Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal 8 begrenzt, um in diesem Innenbereich ungewollte Verdichtungsprozesse zu vermeiden. In Nutzungsgebiet 1 wird auf eine solche Beschränkung verzichtet, da dort zum einen bereits Gebäude mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten vorhanden sind und zum anderen für eine Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen eine höhere bauliche Verdichtung sinnvoll ist.

Das Nutzungsgebiet 2 als auch die Tiefgarage des Gebäudes Triftstraße 95 – 97 werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Triftstraße aus erschlossen. Die Erschließung der Gewerbehallen und des vorhandenen Gebäudes erfolgt bereits heute über diese Zufahrt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in Form einer Wendeanlage so dimensioniert, dass auch die Ver- und Entsorgung der angeschlossenen Bauflächen, z. B. durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug, gewährleistet ist.

Durch die Anordnung der den neuen Bauflächen zugeordneten notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage, welche am Eingang des Nutzungsgebiets 2 – südlich der Wendeanlage – erschlossen wird, wird der Quell- und Zielverkehr aus dem innenliegenden Bereich des Plangebiets herausgehalten. Gleiches gilt für die Ausweisung einer „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abfall (Stellflächen für Abfalleimer)“ unmittelbar an der Wendeanlage. Hier wird der Abfall der 3 Mehrfamilienhäuser zentral gesammelt und abgeholt. So ist gewährleistet, dass ein Entsorgungsfahrzeug nicht durch den gesamten Innenbereich fahren muss, um der Entsorgung der Haushalte nachzukommen.

Zur Gliederung der Plangebiets aber auch zur Abgrenzung der rückwärtigen Gärten der Bebauung entlang der Siegener Straße und der Albersallee, wird umlaufend von Nutzungsgebiet 2 eine 1,5 m breite private Grünfläche festgesetzt,

welche gemäß den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve i. V. m. der Pflanzenliste zu gestalten ist.

Zur Vermeidung ungewollter städtebaulicher Entwicklungen werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die in den tangierenden Straßen vorhandene Trennkanalisation. Der Bestand an Gebäuden und Verkehrsflächen nebst den im Innenbereich aktuell befindlichen Gewerbehallen sind an die Schmutz- und Regenkanalisation angeschlossen. Für die baulichen Neuausweisungen erfolgt die Abwasserableitung analog.

##### Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Transportsammler Ost zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von 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 Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebiets R1 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk km 0.655 (linkes Ufer) eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet R1 wurde am 19.10.2004 unter Az.:54.16.31-141/03 durch die Bezirksregierung für den Zeitraum von 10 Jahren erteilt.

## 5. Natur- und Landschaft

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-273-0 wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da es sich im vorliegenden Fall um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen handelt. Dieses Vorgehen entspricht daher in besonderem Maße den Vorgaben des Gesetzgebers, der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der weiteren Erschließung von Baugebieten an den Stadt- und Ortsrändern zu geben, um die weitere Zersiedlung des Landschaftsraumes sowie die Suburbanisierung der Kommunen zu verhindern. Auch den Intentionen des Stadtentwicklungskonzepts Kleve, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung berücksichtigt werden kann, wird auf Grund dieser Innenentwicklung Rechnung getragen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden daher verbal argumentativ in der Begründung berücksichtigt. Auf die Erstellung eines eigenständigen landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird verzichtet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen überwiegend bereits bebauten innerstädtischen Bereich. Nutzungsgebiet 1 ist durch eine vorhandene Bestandsbebauung gekennzeichnet. Lediglich 1 Baulücke ist hier noch zu schließen. Dies wäre jedoch auch ohne Bebauungsplan gem. § 34 BauGB möglich gewesen.

Nutzungsgebiet 2 ist in Form von Gebäuden und Hofflächen zurzeit annähernd komplett versiegelt. Durch eine Umnutzung dieses bisher gewerblich genutzten Bereichs zu Wohnbauflächen in der oben beschriebenen Form ergibt sich hier eine ökologische Aufwertung. Durch Gebäude sowie Erschließungs- und Hofflächen werden künftig nur ca. 50 - 60 % der Flächen versiegelt. Die restlichen Flächen werden als Hausgärten bzw. als Grünflächen angelegt.

Unzumutbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind somit ausgeschlossen.

## 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, 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 leisleri*
- Flughautfledermaus *Pipistrellus nathusii*
- Wasserfledermaus *Myotis daubentonii*
- Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum und kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

Im Bereich der o. g. Strukturen des Messtischblatts sind folgende Vogelarten planungsrelevant:

- Baumfalke *Falco subbuteo*
- Blaukehlchen *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*
- Rauchschwalbe *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*

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.

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.

## 6. Altlasten und Altstandorte

Das B-Plan-Gebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen gewerblichen Nutzung (Lederfabrik), die mittlerweile aufgegeben worden ist. Entsprechend ist die Fläche im Altlastenkataster des Kreises Kleve geführt (Az.: 6.1 – 69 32 09 – 574; Landesregistriernummer 100203) Zur Klärung der Verträglichkeit von ggf. vorhandenen Bodenverunreinigungen mit einer künftigen wohnbaulichen Nutzung, wurde eine gutachterliche Überprüfung durchgeführt. Das Gutachten von „Umwelt & Baugrund Consult“, Overath, vom 10.02.2010 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgefunden Untersuchungsergebnisse keine weiteren Maßnahmen notwendig erscheinen lassen. Aus sachverständiger Sicht kann eine uneingeschränkte Nutzung zu Wohnzwecken auf dem Grundstück erfolgen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird allerdings vorsorglich und auf Empfehlung des Gutachters darauf hingewiesen, dass bei stärkeren Eingriffen in den Baugrund vor den Bauarbeiten eine Deklarationsanalyse der Auffüllung zu erfolgen hat, um eine ordnungsgemäße Verwertung/ Entsorgung des Bodens gewährleisten zu können.

## **7. Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 22.10.2012

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

Im Auftrag

(Schneider)