Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 1-289-0
für den Bereich Küppersstraße/ Brahmsstraße

Begründung *zum Satzungsbeschluss*

Kleve im September 2014

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-289-0 für den Bereich Küppersstraße/ Brahmsstraße in Kleve im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass 1

2. Verfahren 2

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets 2

4. Planerische Ausgangssituation 4

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 4

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 5

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 6

4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve 6

4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve 7

4.6 Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption 8

4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve 9

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept 9

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 9

6.1 Art der baulichen Nutzung 10

6.2 Maß der baulichen Nutzung 11

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 11

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 12

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung 13

7.1 Erschließung 13

7.2 Abwasserbeseitigung 13

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz 14

9. Artenschutz 15

10. Kampfmittel 18

11. Sonstige Belange 18

1. Planungsanlass

Am nordöstlichen Ende der Küppersstraße, in einem Wohnviertel in fußläufiger Entfernung zur Klever Innenstadt, liegen zu beiden Straßenseiten Grundstücke, die sich heute im Eigentum der GEWOGE Wohnungsgesellschaft für den Kreis Kleve befinden. In der Nachkriegszeit sind auf der nördlichen Straßenseite Mehrfamilienhäuser errichtet worden, deren Wohnungen zuletzt als städtische Sozialwohnungen genutzt wurden. Im Laufe der Zeit hat sich die Bausubstanz derart verschlechtert, dass bereits vor mehreren Jahren der Rückbau erfolgte. Seitdem ist das Grundstück ungenutzt.
Die gegenüberliegenden Wohnhäuser auf der südlichen Straßenseite wurden von ehemaligen Postbeamten und deren Familien bewohnt. Diese Häuser waren ebenfalls in einem schlechten Erhaltungszustand und sind daher abgerissen worden.

Somit besteht in unmittelbarer Nähe der Klever Innenstadt eine Umstrukturierungsfläche von ca. 1,3 ha Größe, für deren zukünftige Nutzung sich ein städtebaulicher Handlungsbedarf ergibt.

Die GEWOGE Wohnungsgesellschaft für den Kreis Kleve beabsichtigt als Eigentümerin beider Grundstücke die Entwicklung eines Wohngebiets mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und zweigeschossigen Reihenhausgruppen, in welchem insgesamt ca. 90 neue Wohneinheiten entstehen sollen, sowie eines Verwaltungsgebäudes.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Nachnutzung der seit Jahren brachliegenden Grundstücke und die Umwandlung des Gebiets zu einer modernen Wohnsiedlung zu begrüßen. Der Standort bietet großes Potenzial für ein verdichtetes Wohngebiet, zumal eine gute Erreichbarkeit der Klever Innenstadt sowie sämtlicher Versorgungseinrichtungen gegeben ist.
Das Vorhaben entspricht der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Kleve, welches eine vorrangige Entwicklung von Potenzialflächen im Innenbereich, die Förderung des urbanen Wohnens in der Innenstadt sowie die Förderung eines nachhaltigen, ökologischen und energiesparenden Wohnungsbaus festschreibt.

Südlich angrenzend an das Grundstück der GEWOGE befinden sich die weitläufigen Privatgärten der Gebäude am Mittelweg. Hier wird städtebaulicher Handlungsbedarf insofern gesehen, als sich die Chance bietet, eine bauliche Nachverdichtung gemäß den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts vorzunehmen. An das zuvor beschriebene Konzept der GEWOGE anknüpfend, bietet ein großer Teil der Hintergärten Raum für die Ansiedlung von drei Doppelhäusern.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu verzichten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nur zulässig, wenn folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die zulässige Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 m².
- Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die durch den Bebauungsplan begründete neu entstehende Grundfläche beträgt ca. 7400 m². Damit wird eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.
Weiterhin liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor (vgl. Kap. 8). Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) Stufe I (Vorprüfung) sind in Kapitel 9 dokumentiert.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in ca. 500 m Luftliniendistanz westlich der Klever Innenstadt, in einem von den Straßenzügen Lindenallee, Merowingerstraße, Brahmsstraße und Mittelweg umschlossenen Gebiet, das von der Küppersstraße durchschnitten wird. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Grundstücke südlich der Merowingerstraße, im Nordosten bildet das Grundstück der Christus-König-Kirche mit dazugehörigem Kindergarten die Grenze. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Mittelweg, im Südwesten erstreckt sich der Geltungsbereich bis zur Brahmsstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Es umfasst mehrere Flurstücke der Flur 35, der Gemarkung Kleve.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Wohnnutzung geprägten Teil der Klever Kernstadt. Die gesamte Umgebung weist eine für die zentrale Lage typische verhältnismäßig hohe Dichte auf, mit einem hohen Anteil zwei- bis dreigeschossiger

Mehrfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren. Vereinzelt ist auch noch ältere, kleinteiligere, eingeschossige Wohnbebauung anzutreffen. Ergänzt wird die Wohnnutzung stellenweise durch Ladenlokale in den Erdgeschossen, die aber dem Wohnen deutlich untergeordnet sind.
Im Plangebiet befinden sich größtenteils nicht genutzt Grundstücke, die für eine Wiedernutzung zur Verfügung stehen.
Entlang des Mittelwegs und der Brahmsstraße ist ein Bestand von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern vorhanden, die in offener Bauweise errichtet wurden und in zwei Fällen über Ladenlokale in den Erdgeschossen verfügen. Die Grundstücke sind schmalen, häufig tiefen Zuschnitts, und weisen in den hinteren Bereichen Gärten auf. In den Gärten des südlich der Küppersstraße gelegenen GEWOGE-Grundstücks ist z.T. ausgeprägter Baum- und Strauchbestand vorhanden. Einige dieser Bäume sind, wie auch die auf dem gegenüberliegenden GEWOGE-Grundstück vorhandenen Bäume, durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützt.

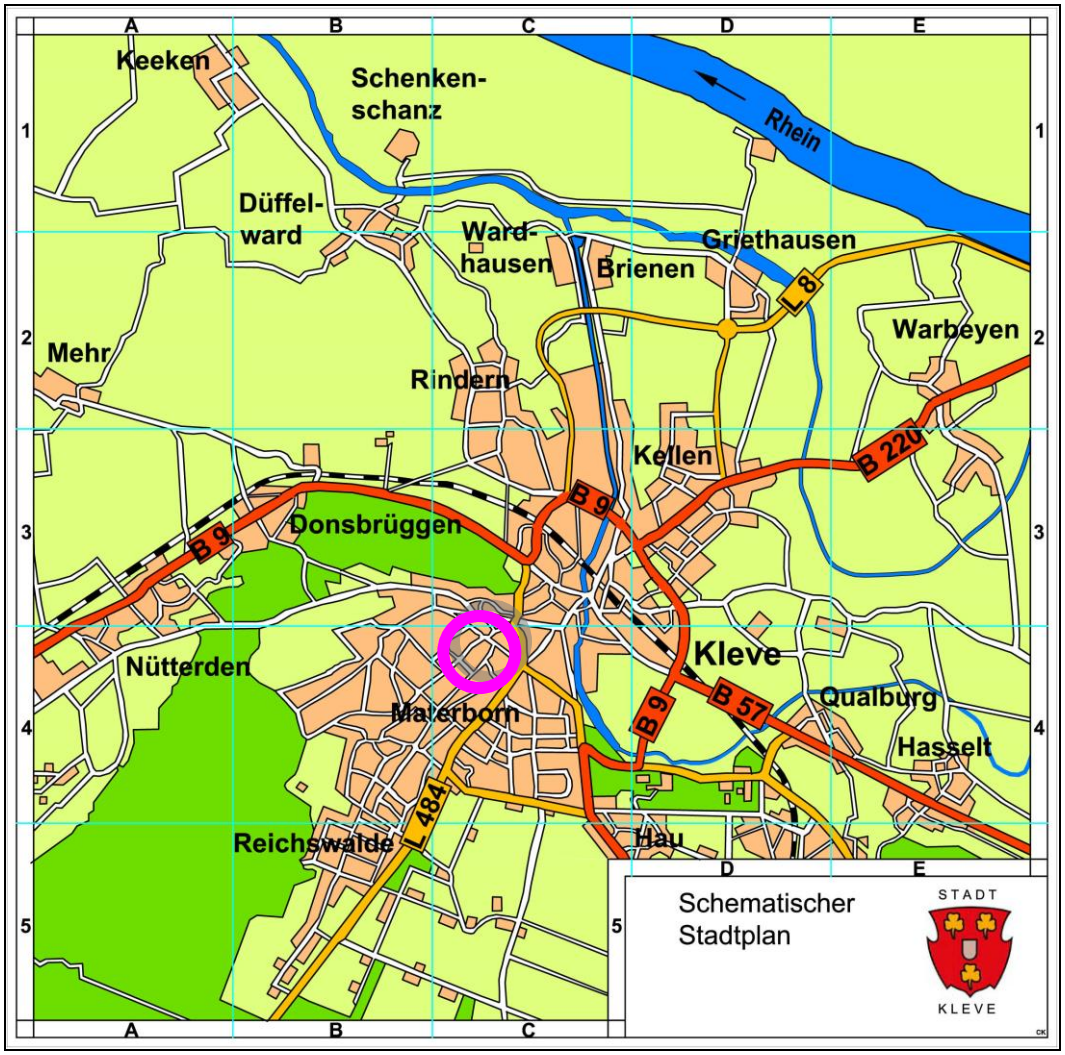

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich (Quelle: Schematischer Stadtplan)

Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-289-0, unmaßstäblich

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.

Das Plangebiet ist ebenso wie das großräumige Umfeld Bestandteil des im Regionalplan festgeschriebenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs" (ASB) Kleve. Im ASB ist gemäß Ziel 1 des Regionalplans das Wohnen und dazu komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen zu entwickeln.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Nutzungen ermöglicht, die im Einklang mit der Zielsetzung für ASB stehen.

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

4.2 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 Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

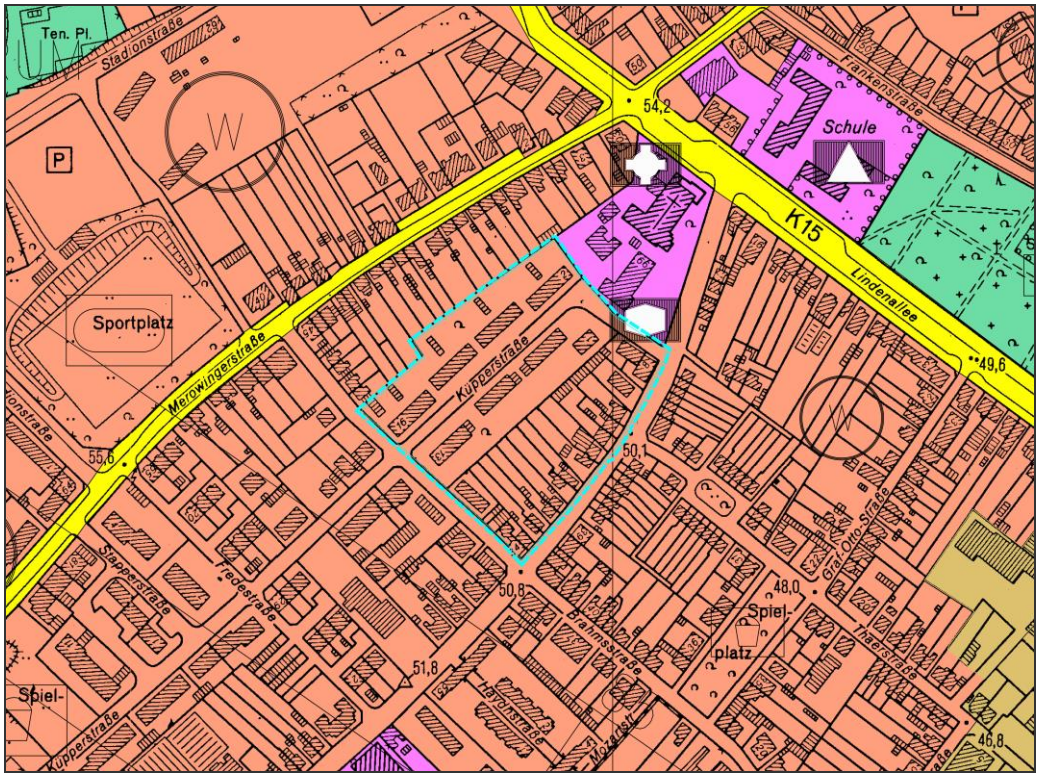

Abb. 4: Derzeitige Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird im FNP vollständig als Wohnbaufläche dargestellt – ebenso wie seine Umgebung. Als nächstgelegene Haupterschließungsstraßen beschreibt der Plan die Lindenallee und Merowingerstraße, die auch der äußeren Erschließung des Plangebiets dienen. Das an das Plangebiet angrenzende Grundstück der Christus-König-Kirche und des Christus-König-Kindergartens wird als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt (vgl. Abb. 4).

Die vorliegende Planung, welche die Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnnutzung schafft, ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans konform.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve liegen für das Plangebiet sowie für dessen Umgebung nicht vor.

4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves und als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
Das Konzept formuliert 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 konzentrieren. Dem urbanen Wohnen in der Innenstadt und einem nachhaltigen, ökologischen und energiesparenden Wohnungsbau misst das Stadtentwicklungskonzept besondere Bedeutung für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung bei.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die Voraussetzungen für die Nachnutzung innerstädtischer Potenzialflächen als Wohnstandorte. Damit entspricht er den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts.

Abb. 5: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.5 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 (vgl. Abb. 6) und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-289-0 liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Kleve. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereichen sehr kritisch zu prüfen sei. Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung einer Wohnsiedlung im innerstädtischen Bereich ist, entspreche daher eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter.

4.6 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. 6), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-289-0 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sind.

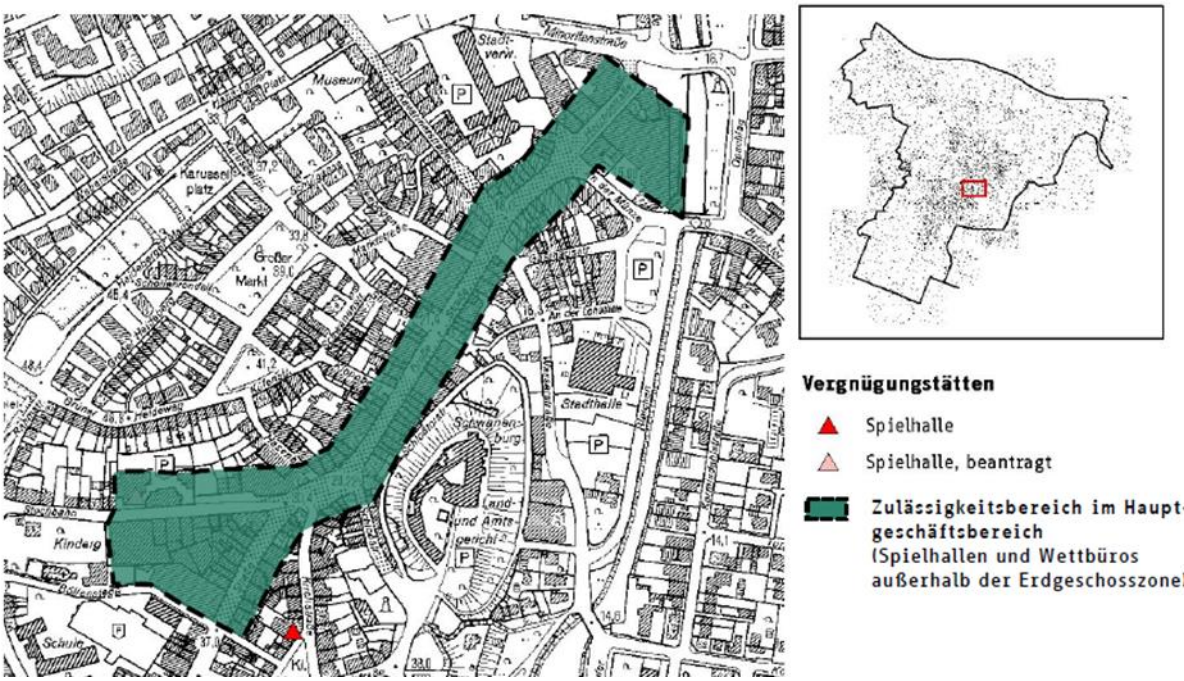

Abb. 6: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich (unmaßstäblich)

4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (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.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung soll die Errichtung einer Wohnsiedlung auf einer schon in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzten innerstädtischen Umstrukturierungsfläche ermöglichen. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhausgruppen sowie von Doppelhäusern als bauliche Nachverdichtung von Grundstücksflächen im südlichen Bereich.
Die Mehrfamilienhäuser können über drei Geschosse verfügen, die Reihen- und Doppelhäuser sollen mit zwei Geschossen errichtet werden können.
Die Bebauung soll einen Siedlungscharakter erhalten, der herbeigeführt wird durch eine offene Baustruktur, großzügige, begrünte und mit Plätzen für den Aufenthalt versehene Freibereiche zwischen den Gebäuden. Durch die Konzentration eines Teils der Stellplätze in einer Tiefgarage soll das Verkehrsaufkommen im Gebiet reduziert und Verkehrswege gebündelt werden.

Übergeordnet steht als Ziel die Umsetzung der Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Kleve, die im Kern die vorrangige Entwicklung von Potenzialflächen im Innenbereich vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vorschreiben.
Außerdem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die Bestandsbebauung im Plangebiet zu sichern, sofern dies städtebaulich sinnvoll ist.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Der überwiegende Anteil der Flächen des Plangebiets, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen bzw. auf denen bereits Bebauung vorhanden ist, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieser Baugebietstyp ist geeignet, die für ein innenstadtnah gelegenes Wohnquartier typischen und wünschenswerten Nutzungen und Funktionen zu ermöglichen bzw. zu erhalten.

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet eine Fläche mit der Zweckbestimmung besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO. Besondere Wohngebiete lassen gem. § 13 BauNVO Gebäude für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zu. Hier ergibt

sich für die GEWOGE Kleve Wohnungsgesellschaft die Möglichkeit eine Verwaltungseinheit anzusiedeln.

Die übrigen Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden hauptsächlich als Verkehrsfläche und Stellplatzfläche ausgewiesen. Eine detaillierte Beschreibung und Begründung wird nachfolgend gegeben.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet ist in fünf verschiedene Nutzungsgebiete WA 1 bis WA 5 aufgeteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe" ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). In den innenstadtnahen Wohnlagen soll die Wohnfunktion und die wohnortnahe Versorgung der Bewohner mit Einrichtungen der sozialen und Versorgungsinfrastruktur gestärkt werden, um die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen und Erschließungskosten zu senken. Ferner ist nahe der Innenstadt eine flächensparende und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu forcieren, weshalb flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe an dezentraleren Standorten im Stadtgebiet anzusiedeln sind.

Der Bebauungsplan schließt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und „Tankstellen" aus. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die neu hinzukommende Bebauung Quartierscharakter erhält. Dies ist nur möglich ist, wenn der funktionale Zusammenhalt nicht durch die genannten Nutzungen unterbrochen wird.

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete: WB)

Die im Besonderen Wohngebieten nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen „Vergnügungsstätten" und „Tankstellen" sind im Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht zum Gebietscharakter passen. Die Wohnfunktion der umgebenden Wohngebiete soll nicht beeinträchtigt werden. Vorwiegend soll das WB im Plangebiet die Nutzung des Gebäudes als Verwaltungseinrichtung sichern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im gesamten Plangebiet wird für das WA eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird in den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 2 mit 1,2 festgesetzt. In den Nutzungsgebieten WA 3 bis WA 5 liegt sie bei 0,8. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Obergrenzen werden somit eingehalten.

Im WB werden eine GRZ von 0,6, ein GFZ von 1,2 festgesetzt sowie max. drei Vollgeschosse zugelassen. Die GFZ liegt unter der Obergrenze für Besondere Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO, da sich die potentielle Bebauung an die Vorgaben der umliegenden Allgemeinen Wohngebiete orientierten soll. Auf diese Weise soll ein einheitlicher Gebietscharakter bewahrt werden.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet folgendermaßen festgesetzt:
In den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Durch die Dreigeschossigkeit und die dadurch erzielte Dichte wird flächensparendes Bauen im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Kleve und eine der Lage des Plangebiets angemessene Urbanität erreicht.
Um eine unverträgliche Entwicklung zu vermeiden und die Attraktivität des Umfelds nicht zu beeinträchtigen, sind im restlichen Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Zusätzlich werden im WA 4 nur Doppelhäuser zugelassen, um im rückwärtigen Bereich eine weniger verdichtete Struktur zu schaffen.

Zur weitergehenden Steuerung einer verträglichen Dichte wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 max. 22 Wohneinheiten, im WA 2 max. 17 Wohneinheiten und im WA 3 max. zwei Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig sind. Im WA 4 ist nur eine Wohneinheit pro Wohnhaus zulässig. Darüber hinaus kann im WA 4 eine zweite, untergeordnete Wohneinheit ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bebauungsmöglichkeiten entstehen durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen definiert sind.

Entlang der Küppersstraße gruppieren sich insgesamt sieben Baufenster längs beider Straßenseiten, im nördlichen Bereich z.T. leicht versetzt, so dass die dort zu errichtenden Gebäude eine Art Hofsituation erzeugen.

Im Nutzungsgebiet WA 5 am Mittelweg werden die Hauptgebäude der Bestandsbebauung mit 10 bis 15 m tiefen überbaubaren Flächen gesichert. Ferner werden die überbaubaren Flächen zum Mittelweg hin in eine Bauflucht gelegt, bei gleichzeitiger Einhaltung eines Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 3 m. Dadurch wird, auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nachverdichtung auf den hinteren Grundstücksflächen, eine städtebauliche Neuordnung erzielt. Einzelne Gebäudeteile, die über die überbaubaren Flächen hinausragen genießen Bestandsschutz. Dabei handelt es sich vorwiegend um Nebengebäude.

In den Nutzungsgebieten WA 3 bis WA 5 werden in den rückwärtigen Grundstücksflächen auch Überschreitungen zur Errichtung von eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Terrassen und Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² zugelassen. In den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 2 sowie im WB ist die letztgenannte Überschreitung nicht vorgesehen, da die Baufenster in diesen Nutzungsgebieten so großzügig angelegt sind, dass untergeordnete Gebäudeteile innerhalb des Baufensters untergebrauch werden können.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangebiet können bis über 100 neue Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die neue Bebauung in den Nutzungsgebieten WA 1 bis WA 4 sowie im WB sollen in einer Tiefgarage und auf dafür ausgewiesenen Flächen vorgehalten werden. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass in den Nutzungsgebieten WA 1 bis WA 4 außerhalb der speziell dafür ausgewiesenen Bereiche sowie außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO). Ausnahmen werden nur bei begründeten Einzelfällen zugelassen.

Für das Nutzungsgebiet WA 5, das bereits vollständig bebaut ist, gilt diese Festsetzung nicht, da hier im Bestand bereits eine funktionierende Stellplatzregelung vorhanden ist.

Ferner wird festgesetzt, dass im Nutzungsgebiet WA 3 auf den in der Planzeichnung als „Garage" ausgewiesenen Flächen vor den Eingangsbereichen nur überdachte Stellplätze (Carports) zulässig sind. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass die Eingangsbereiche möglichst offen gehalten werden und keine „zugebauten", abweisenden Hausfronten entstehen. Ziel soll sein, die Carports gestalterisch in die Architektur der Gebäude und in die Vorgartenbereiche zu integrieren.

In Bezug auf die Tiefgarage setzt der Bebauungsplan fest, dass gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO Tiefgaragen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßen Mittelweg, Brahmsstraße und Küppersstraße sowohl von innen als auch von außen erschlossen.

Der Verlauf der Küppersstraße als innere Erschließung, d.h. auch der Anschluss an Brahmsstraße und Mittelweg, bleiben erhalten.
Der Bebauungsplan setzt die Küppersstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" fest. Auf diese Weise soll der Durchgangsverkehr stark reduziert werden und so die Aufenthaltsqualität des Gebiets gesteigert werden.

Zur Erschließung der neu geplanten Bebauung auf den hinteren Grundstücksflächen der Gebäude am Mittelweg (Nutzungsgebiet WA 4) sieht der Bebauungsplan eine Wegeverbindung parallel zur Küppersstraße vor, die an die Küppersstraße im Norden und im Osten sowie an die Brahmsstraße im Westen anschließt. Diese Erschließung wird als Verkehrsfläche von der Brahmsstraße mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg" festgesetzt. Im weiteren Verlauf östlich Richtung Küppersstraße wird die Straße breiter, um ein Befahren mit Pkw für die Anwohner zu ermöglichen und so das WA 4 zu erschließen.

Im Westen schließen sich im rückwärtigen Bereich freie Flächen für eine mögliche Nachverdichtung an das Plangebiet an. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-289-0 und werden daher nicht überplant. Um eine spätere Entwicklung dieses Bereichs nicht völlig auszuschließen, wird von der Brahmsstraße aus ein vier Meter breites Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Versorgungsleitungen. Diese müssen gegebenenfalls im Rahmen der Planumsetzung bzw. bei Baumaßnahmen verlegt werden. In diesem Fall ist frühzeitig Rücksprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu halten.

Im Fall einer Beeinträchtigung von vorhandenen Telekommunikationslinien muss der Vorhabenträger für das Vorhaben einen Bauablaufplan aufstellen und mit der Telekom abstimmen, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen, Materialbestellungen sowie Kostenermittlungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für Baumaßnahmen wird eine Vorlaufzeit von vier Monaten benötigt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Trennkanalisation in der Küppersstraße abwassertechnisch erschlossen. Dort wird bisher auch das Niederschlagswasser über die Regenkanalisation beseitigt. Die geplante Bebauung unterliegt somit dem

Anschluss- und Benutzungszwang für den Regenwasserkanal nach der städtischen Entwässerungssatzung.

Geo-hydrologische Versickerungsgutachten für benachbarte Plangebiete haben positive Ergebnisse aufgezeigt, welche auf das Plangebiet übertragen werden können. Aufgrund der neuen Bebauungssituation und des örtlich gegebenen Potenzials für eine Versickerung von Niederschlagswasser könnten ggf. die Dachflächenabflüsse über Rohr-Rigolen nach DWA-A 138 in den Untergrund abgeleitet werden. Das auf den Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zweckdienlicher Weise an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwassereinzugsgebiets Nr. 2. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation in das Fließgewässer Kermisdahl eingeleitet. Eine Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht wurde bisher wegen einer fehlenden Regenwasserabflussbehandlung nicht erteilt. Hinsichtlich des Handlungsbedarfs ist es geplant, innerhalb verkehrsmäßig stark belasteter Bereiche (z.B. Hauptstraßen, Großparkplätze) dezentrale Maßnahmen zur Abflussbehandlung zu treffen. Der vorliegende Bebauungsplan ist davon nicht betroffen.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und den Transportsammler West zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Das Plangebiet ist teils bereits bebaut, teils wird es derzeit für Hausgärten genutzt. Außerdem befindet sich eine Siedlungsbrache im Plangebiet, an einer Stelle, an der vor ca. 10 Jahren Häuser abgebrochen wurden. Die Fläche befindet sich in einem Stadium, in dem sie als sog. „Natur auf Zeit" charakterisiert werden kann. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 LG NRW gilt die Beseitigung des Natur-Aufwuchses / Zuwachses auf Flächen, die früher baulich oder verkehrlich genutzt wurden, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung nicht als Eingriff. Der ökologische Wert der unbebauten Flächen ist als nicht sehr hoch einzustufen, Schutzgebietsausweisungen bestehen nicht. Naturgemäß führt der vorliegende Bebauungsplan zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads im Gebiet, was zunächst eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts darstellt. Jedoch muss der Bebauungsplan in einem größeren Kontext betrachtet werden. Es handelt sich beim Plangebiet um ein im Innenbereich in integrierter Lage gelegenes, von Bebauung umrandetes Gebiet, welches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und gemäß dem Stadtentwicklungskonzept vorrangig zu entwickeln ist. Die bauliche Nutzung steht ganz im Zeichen einer angestrebten Nachverdichtung von Potenzialflächen im Innenbereich, die im Zusammenhang mit dem gleichzeitigen Schutz von Freiflächen im Außenbereich zu sehen ist und damit insgesamt zu einer positiven Bilanz führt. Die lokal ausgeprägten negativen Auswir-

kungen auf die Umwelt bedeuten bei großräumiger Betrachtung ein Mehr an Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu den Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet Kleve zu pflanzen ist. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen mit einem Laubbaum je vier zusammenhängende Stellplätze zu gliedern und zu begrünen. Der Bebauungsplan gibt Pflanzlisten vor, die bei der Anpflanzung der Bäume zu beachten sind.

Der festgesetzte Baum im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der per Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützt ist, wird zum Erhalt festgesetzt. Sonstige schützenswerte Bäume sind ebenfalls zu erhalten und zu schützen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-289-0 wurden Bäume im Plangebiet gefällt. Als Ersatz sind, gemäß den Auflagen zu der Fällgenehmigung vom 08.08.2014, neun Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Als Baumarten kommen alle später großkronig werdenden Bäume wie Ahorn, Buche, Eiche, Linde etc. infrage. Die Standorte der Ersatzbäume sind, sofern keine fachlichen Gründe entgegenstehen, möglichst in unmittelbarer Nähe zu den zur Fällung genehmigten Bäumen vorzusehen und vorher mit der Stadt Kleve abzustimmen. Sie sind unmittelbar in der nach Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Um die Bodenversiegelung und damit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan ferner festgesetzt, dass für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. wasserdurchlässige Beläge (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. Ä.) zu verwenden sind.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft hat.

9. 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 geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Anhang IV-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 Verbottatbestände 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, Parkanlagen, 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*
- Rauhhautfledermaus Pipistrellus nathusii
- Wasserfledermaus Myotis daubenthonii
- Zwergfledermaus Pipistrellus pipistrellus

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Die bestehenden Gebäude an der Küppersstraße stehen nicht oder noch nicht länger als drei Jahre leer, so dass sie sich nicht als Quartier für gebäudebewohnende Fledermäuse eignen.

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
- Weißstorch Ciconia ciconia
- Wespenbussard Pernis apivorus

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.

Bei der unteren Landschaftsbehörde Kleve liegen keine konkreten Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Zusammenfassend ist aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs sowie unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

10. Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen (Bombenblindgänger und Geschützstellungen) vor.
Vor Beginn der Bauarbeiten wird eine Überprüfung der überbaubaren Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Trotz Untersuchungen ist nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden. Sofern eine vollständige Kampfmittelüberprüfung nicht möglich ist, sind Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Es wird empfohlen bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen beispielsweise das Gelände schichtweise abzutragen und das Erdreich dabei auf Veränderungen (z.B. auf Verfärbungen oder Inhomogenität) zu beobachten.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienstelle zu benachrichtigen.

11. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 11.09.2014

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

Im Auftrag

(Futorjan)