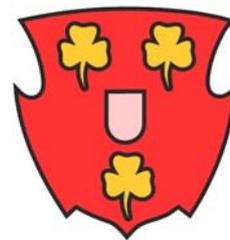


Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 1-291-0 für den Bereich  
„Nassauerallee / östlich Krankenhaus“ im Ortsteil Kleve

***Begründung zum Satzungsbeschluss***



***September 2013***

# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-291-0 für den Bereich Nassaueralle / östlich Krankenhaus in Kleve.

## 1. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-291-0 liegt in der Klever Oberstadt unmittelbar östlich des Krankenhauses. Das Stadtzentrum von Kleve ist in nördlicher Richtung ca. 1,5 km entfernt.

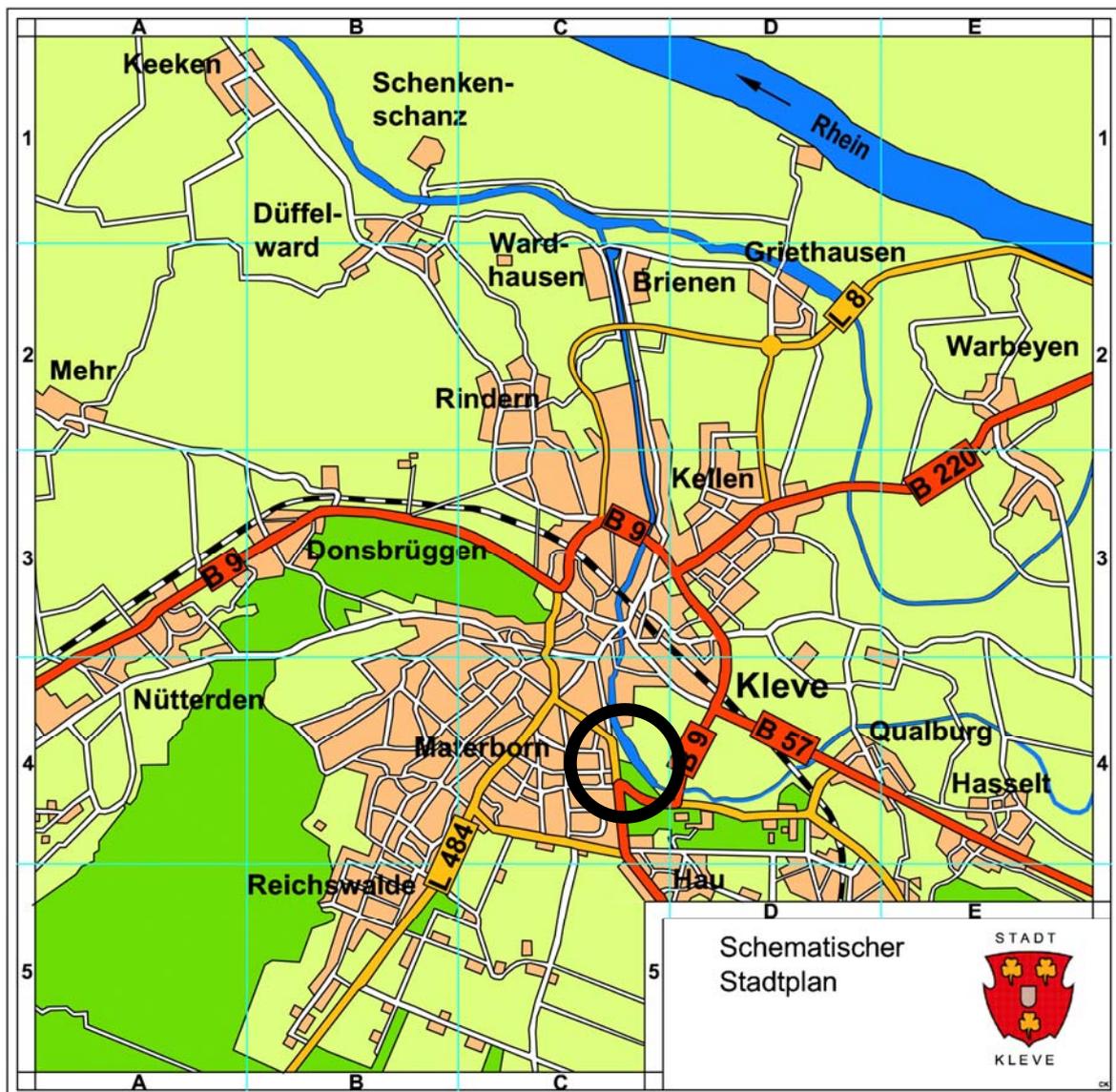


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-031-1 an und wird im Osten durch die Nassauerallee begrenzt. Im Westen bildet das Gelände des Krankenhauses den Abschluss, im Norden das bereits bebaute Flurstück 59.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 60, 61 und 62 der Flur 31 in der Gemarkung Kleve. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup>.



Abbildung 2 Auszug aus dem GIS (ALK) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-291-0; ohne Maßstab

## **2. Planerische Ausgangssituation**

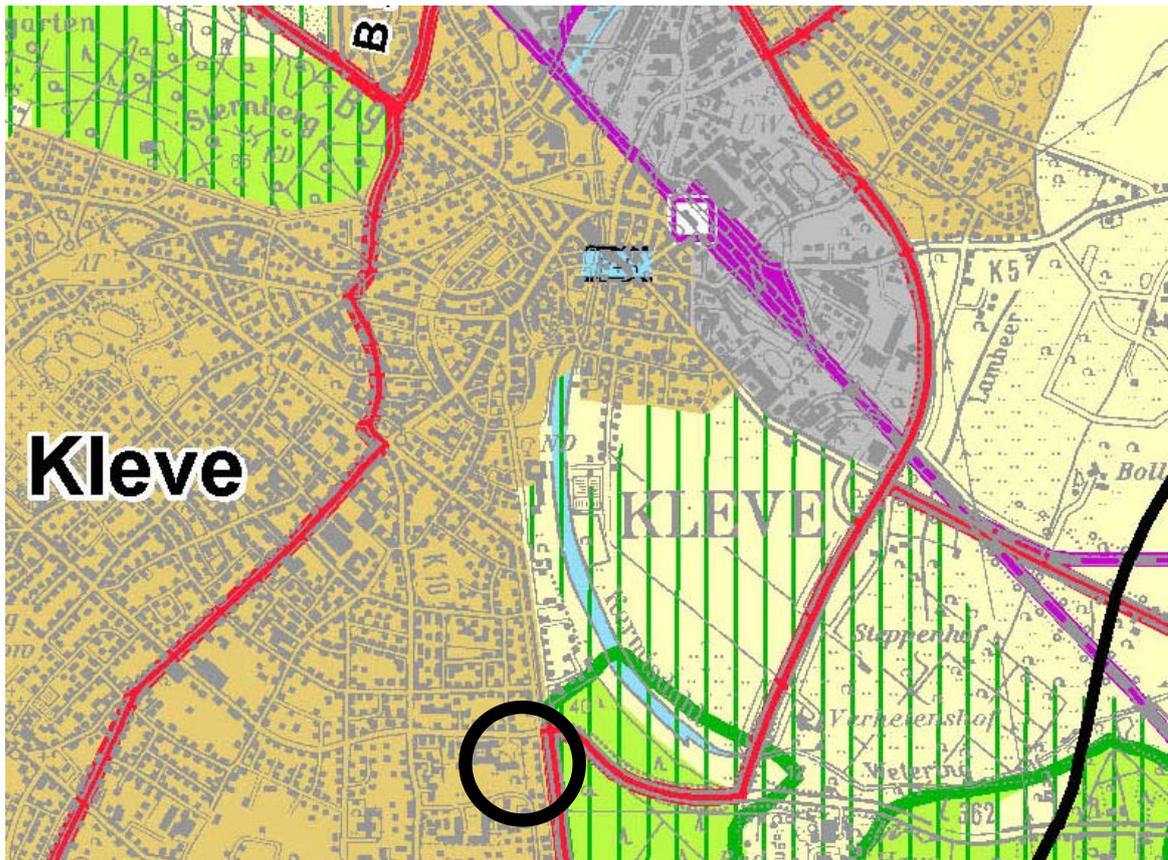
An die Verwaltung ist die Frage nach Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Bereich von ca. 4.500 m<sup>2</sup> an der Nassauerallee, östlich des Krankenhauses (Flur 31, Flurstück 60, 61, 62, Gemarkung Kleve) herangetragen worden, um dort vier Mehrfamilienhäuser und eine dazugehörige Tiefgarage errichten zu können. Momentan befindet sich auf dem Gelände ein Einfamilienhaus, welches abgerissen werden soll. Die notwendige Artenschutzprüfung zum Abriss nach §44 Absatz 1, Bundesnaturschutzgesetz liegt bereits vor. Dort werden keinerlei Einwände gegen einen Abriss erhoben.

Der umliegende Bereich ist geprägt von einer heterogenen, städtischen Struktur mit überwiegend Wohnnutzung. Die Ausnahme bildet das westlich gelegene Krankenhaus. Eine beabsichtigte Intensivierung der Wohnnutzung ist in diesem Bereich daher mit den umgebenden städtebaulichen Strukturen verträglich.

### **2.1 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 Nassauerallee (B9), die direkt östlich an das Plangebiet angrenzt, sowie die Hoffmannallee (L 484) im Westen sind als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

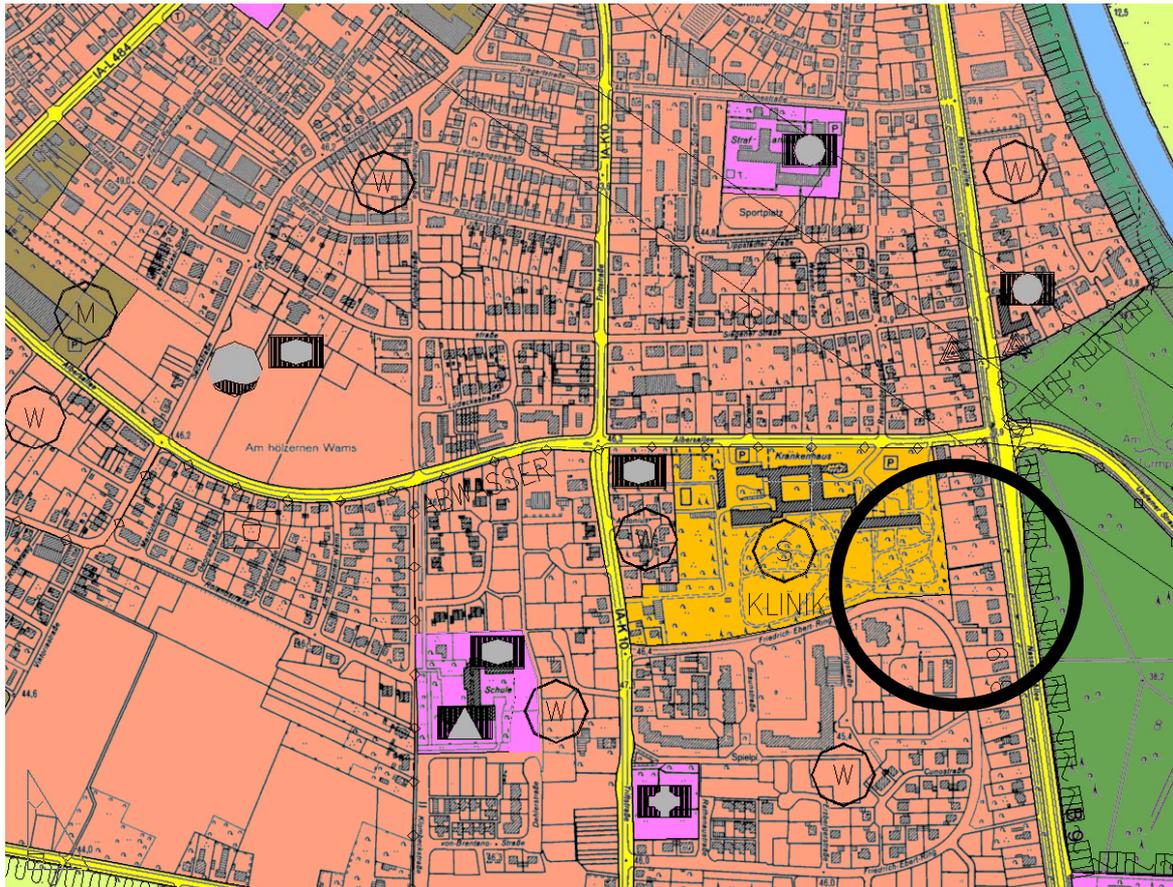


**Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab**

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kleve

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das Plangebiet 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.

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



**Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab**

### 2.3 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.

### 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ein Projektentwickler beabsichtigt die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit maximal 32 Wohneinheiten und einer dazugehörigen Tiefgarage auf dem ca. 4.500m<sup>2</sup> großen Grundstück. Diese Nutzung ist mit den umgebenden städtebaulichen Strukturen verträglich. Es ist insgesamt eine sehr heterogene Bebauung in der Umgebung vorhanden, überwiegend ist sie aber geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Typs. Insgesamt kann der gesamte Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) beschrieben werden.

Die Verwaltung vertritt die rechtliche Position, dass dieses Vorhaben nur in Teilen von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) abgedeckt ist und ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB auslöst. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung an dieser Stelle ermöglicht werden, da diese den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts entspricht. Gleichzeitig soll eine zu dichte oder unverträgliche Bebauung aber verhindert und die städtebauliche Ordnung gesichert werden.

Der Antragsteller plant vier Mehrfamilienhäuser, zwei unmittelbar an der Nassauerallee und zwei im rückwärtigen Bereich. Die beiden Gebäude direkt an der Nassauerallee und die Tiefgarage können nach §34 BauGB genehmigt werden, da sie sich in den Bestand einfügen und die durch den Abriss entstehende Baulücke in diesem Bereich schließen und den Bestand sinnvoll ergänzen. Die beiden rückwärtigen Gebäude erfüllen die Rahmenbedingungen für eine Genehmigung nach §34 BauGB jedoch nicht, da sie eine rückwärtige Bebauung darstellen. Da zukünftig in diesem Bereich durchaus Entwicklungsmöglichkeiten erkennbar und somit eine Bebauung der hinteren Bereiche denkbar sind, kann auch die Errichtung der hinteren Gebäude aus städtebaulicher Sicht empfohlen werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie eine maximal dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Merkmalen der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsstrukturen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog dem vorhandenen Bestand mit maximal 0,4 ausgewiesen. Für die Gebäude werden eine maximale Firsthöhe von 12 Meter und eine maximale Traufhöhe von 9 Meter festgesetzt. Es werden vier Baufelder in einer Größe von jeweils 16 Meter mal 18 Meter (288m<sup>2</sup>) auf dem Plangebiet dargestellt, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Für die notwendigen Stellplätze wird eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen, die sich alle vier Gebäude teilen. In der Tiefgarage werden maximal 30 Stellplätze errichtet.

Die bauliche Dichte und der Grad der Versiegelung bewegen sich somit im üblichen Rahmen. Um den Versiegelungsgrad und die Verdichtung noch zusätzlich einzuschränken, sind im gesamten Plangebiet Nebenanlagen über 15 m<sup>3</sup> gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die rückwärtigen Gebäude sowie die gemeinsame Tiefgarage aller vier Gebäude werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Nassauerallee aus erschlossen.

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. Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-291-0 wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. 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 20.000m<sup>2</sup>.
- Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000m<sup>2</sup> und weniger als 70.000m<sup>2</sup> und auf Grund 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. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen.

Die durch den Bebauungsplan begründete neu entstehende Grundfläche beträgt ca 1.200 m<sup>2</sup>. Eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird daher 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 genannt Schutzgüter vor.

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

Da das Grundstück bereits verkehrstechnisch erschlossen und an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist, wird ein eventuell notwendiger Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen analog zu den bereits bestehenden Anlagen durchgeführt.

## **6. Natur- und Landschaft**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nutzung von innerstädtischen Flächen und um eine Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs. 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.

## **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, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- |                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| • Braunes Langohr       | <i>Plecotus auritus</i>          |
| • Breitflügelfledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i>       |
| • Fransenfledermaus     | <i>Myotis nattereri</i>          |
| • Große Bartfledermaus  | <i>Myotis brandtii</i>           |
| • Großer Abendsegler    | <i>Nyctalus noctula</i>          |
| • Kleiner Abendsegler   | <i>Nyctalus leisleri</i>         |
| • Flughautfledermaus    | <i>Pipistrellus nathusii</i>     |
| • Wasserfledermaus      | <i>Myotis daubentonii</i>        |
| • Zwergfledermaus       | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |

stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Die Artenschutzprüfung zum Abriss des leerstehenden Einfamilienhauses vom 02.07.2012 hat zum Ergebnis, dass das verlassene Gebäude den planungsrelevanten Fledermausarten sowie allen weiteren Artengruppen **nicht** als Hauptlebensraum dient (vgl. Kap. 2).

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

- |                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| • Baumfalke        | <i>Falco subbuteo</i>          |
| • Blaukehlchen     | <i>Luscinia svecica</i>        |
| • Baumpieper       | <i>Anthus trivialis</i>        |
| • Eisvogel         | <i>Alcedo atthis</i>           |
| • Feldlerche       | <i>Alauda arvensis</i>         |
| • Feldschwirl      | <i>Locustella naevia</i>       |
| • Feldsperling     | <i>Passer montanus</i>         |
| • Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> |
| • Habicht          | <i>Accipiter gentilis</i>      |
| • Kleinspecht      | <i>Dryobates minor</i>         |
| • Kuckuck          | <i>Cuculus canorus</i>         |
| • Mäusebussard     | <i>Buteo buteo</i>             |
| • Mehlschwalbe     | <i>Delichon urbica</i>         |

• Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>
• Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>
• Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
• Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>
• Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>
• Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>
• Schleiereule	<i>Tyto alba</i>
• Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>
• Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>
• Sperber	<i>Accipiter nisus</i>
• Steinkauz	<i>Athene noctua</i>
• Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>
• Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>
• Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>
• Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>
• Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>
• Waldkauz	<i>Strix aluco</i>
• Waldohreule	<i>Asio otus</i>
• Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>
• Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>
• Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>
• Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>

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

Für die genannten Amphibienarten

• Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>
• Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>

und die Reptilienarten

• Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>
• Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>

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.

#### **8. Altlasten und Altstandorte**

Da das Gebiet des Bebauungsplans bereits heute als Wohnbaufläche genutzt wird, ist keine Belastung mit Altlasten zu erwarten

#### **9. Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen und auch in der Offenlage wurden keine weiteren Belange bekannt.

Aufgestellt:

Kleve, den 13.09.2013

Stadt Kleve

Der Bürgermeister

- Fachbereich Planen und Bauen -  
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Janßen)