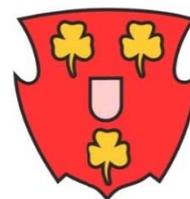


Stadt Kleve
Der Bürgermeister
FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 1-304-0 für den Bereich Welbershöhe / Blumenstraße im Ortsteil Kleve

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im März 2017

Begründung zum Bebauungsplan 1-304-0 für den Bereich Welbershöhe / Blumenstraße im Ortsteil Kleve

INHALT

1	Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....	3
2	Planungsanlass.....	4
3	Planerische Ausgangssituation.....	5
3.1	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).....	5
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve.....	6
3.3	Angrenzende Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	7
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve.....	11
3.4.1	Stadtentwicklungskonzept.....	11
3.4.2	Einzelhandelskonzept.....	12
3.4.3	Vergnügungstättenkonzept.....	13
4	Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept.....	14
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
6	Städtebauliche Auswirkungen.....	15
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	15
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
7.2	Abwasserbeseitigung.....	15
8	Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz.....	15
9	Altlasten und Altablagerung.....	16
10	Sonstige Belange.....	16

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

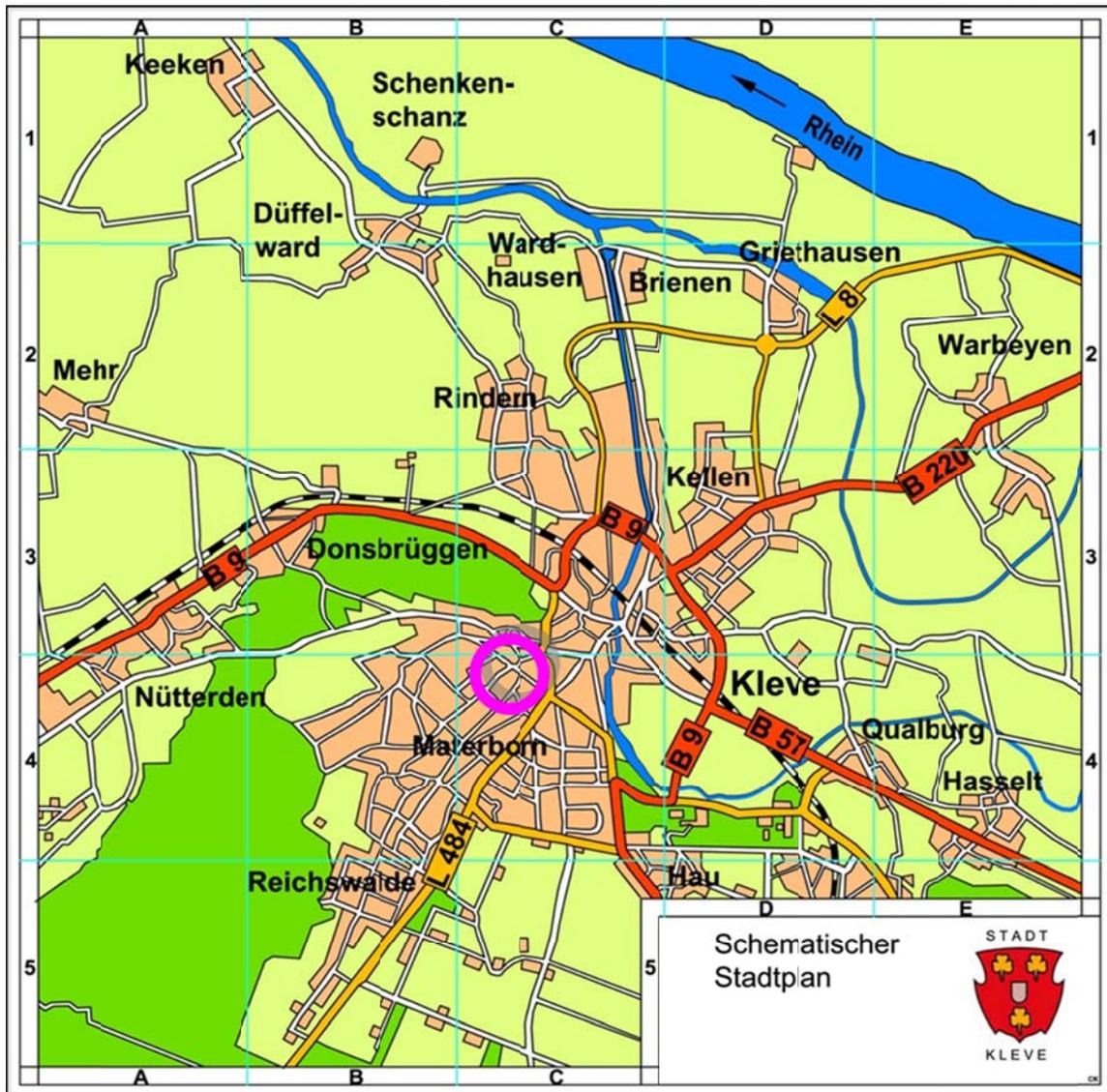


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha und liegt im Ortsteil Kleve in der Nähe der Innenstadt. Das Gebiet ist geprägt durch eine großzügige Einfamilienhausbebauung, die sich überwiegend durch die vorhandenen topographischen Gegebenheiten ergeben.

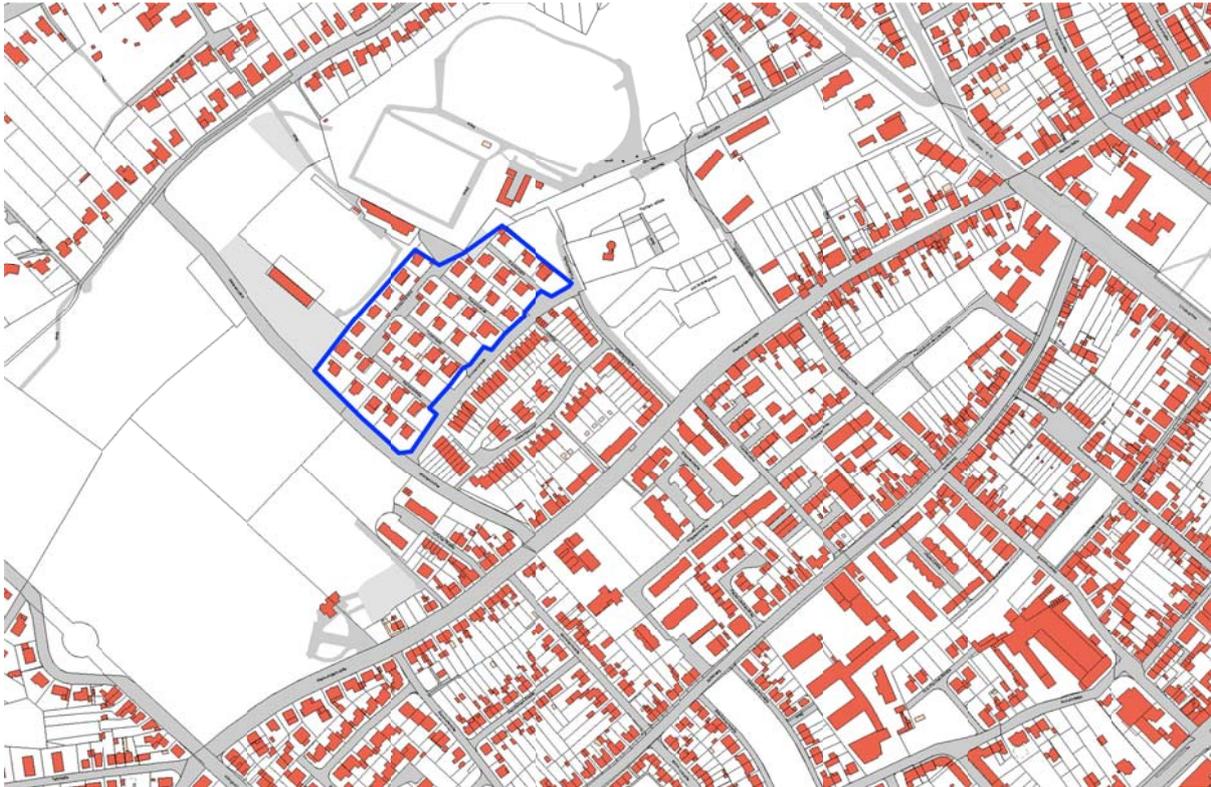


Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-304-0, unmaßstäblich

2 Planungsanlass

Die Verwaltung hat für das Plangebiet einen städtebaulichen Handlungsbedarf ermittelt, da dort trotz zentraler Lage und schwieriger topographischer Bedingungen kein Bebauungsplan vorliegt. Daher müssten Bauvorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuches (unbeplanter Innenbereich) genehmigt werden.

Aktuell ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant, welches innerhalb des Plangebiets liegt. Dieses Bauvorhaben wurde zum Anlass genommen städtebaulich zu prüfen, welche Entwicklungen in diesem Gebiet mittelfristig zu erwarten sind. Aufgrund des Gebäudealters und der vorherrschenden Bausubstanz, die in vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, ist zu erwarten, dass mittelfristig verschiedene Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Da die Grundstücke auch aufgrund der topographischen Situation großzügig geschnitten sind, ist zu erwarten, dass ohne städtebauliche Ordnung eine unkontrollierte Verdichtung entstehen kann. Daher ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, der im Wesentlichen den Gebäudebestand sichert und zudem eine Begrenzung der überbaubaren Flächen und der zulässigen Wohneinheiten sowie eine genaue Angabe zur Höhenentwicklung beinhaltet. So kann gewährleistet werden, dass der vorhandene großzügige Charakter des Wohngebiets dauerhaft erhalten wird.

Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung in einem markanten Bereich von Kleve den örtlichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

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.

Im Allgemeinen Siedlungsbereich (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. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 1.3 des GEP 99 für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

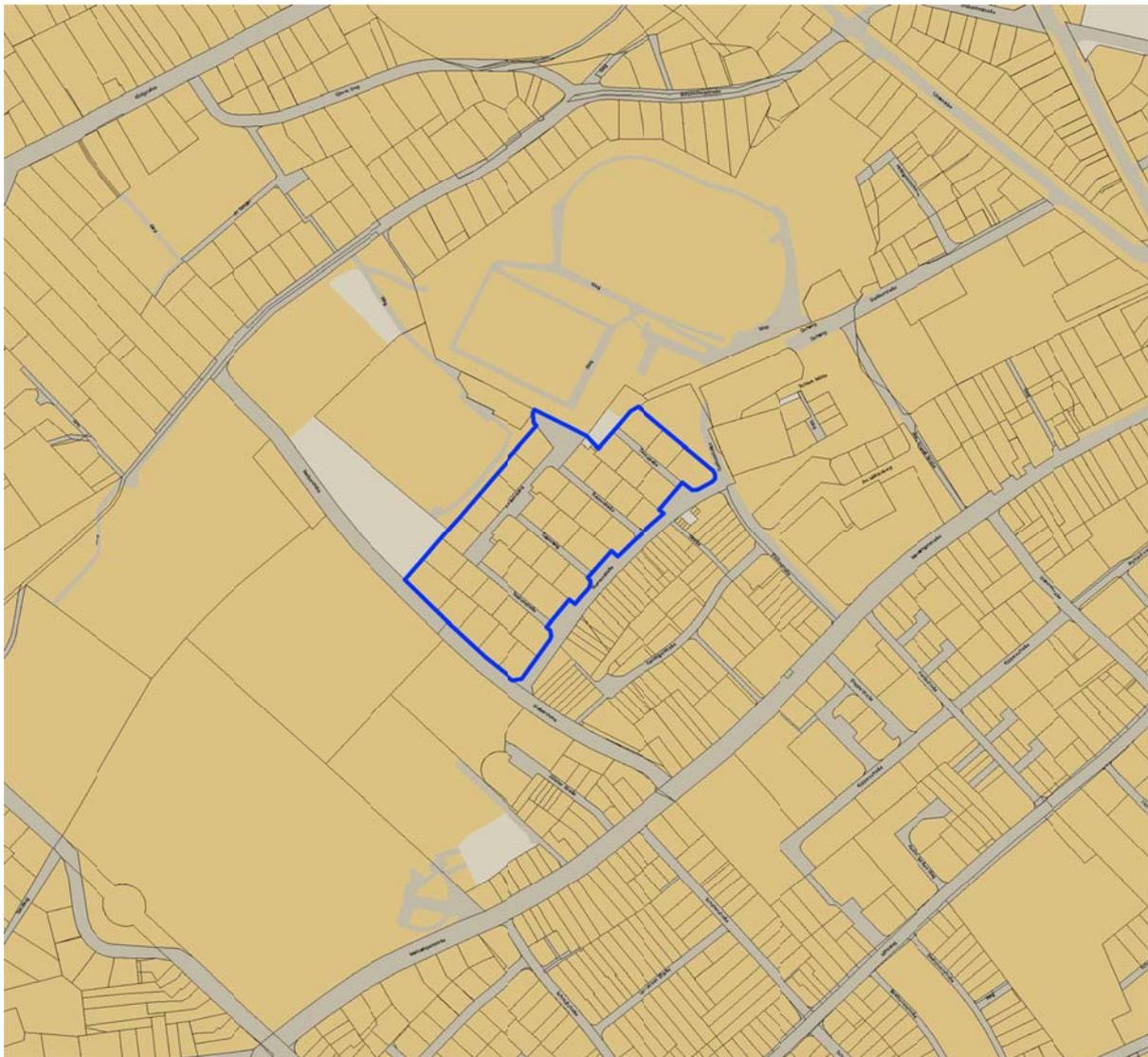


Abbildung 3 Auszug aus dem GEP 99, unmaßstäblich

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu beachten. Eine wesentliche Änderung des Regionalplanentwurfes ist, dass neben den Ausweisungen ASB und GIB die zusätzliche Ausweisung ASB-GE hinzu genommen wurde, welche Bereiche darstellt, die überwiegend für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind. In den ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) sind Wohnbauflächen, Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Sinne der BauNVO sowie andere, mit einer gewerblichen Nutzung konkurrierende Nutzungen, ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-304-0 liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich und die Festsetzung des Plans „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht somit den Vorgaben des GEP 99.

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 Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

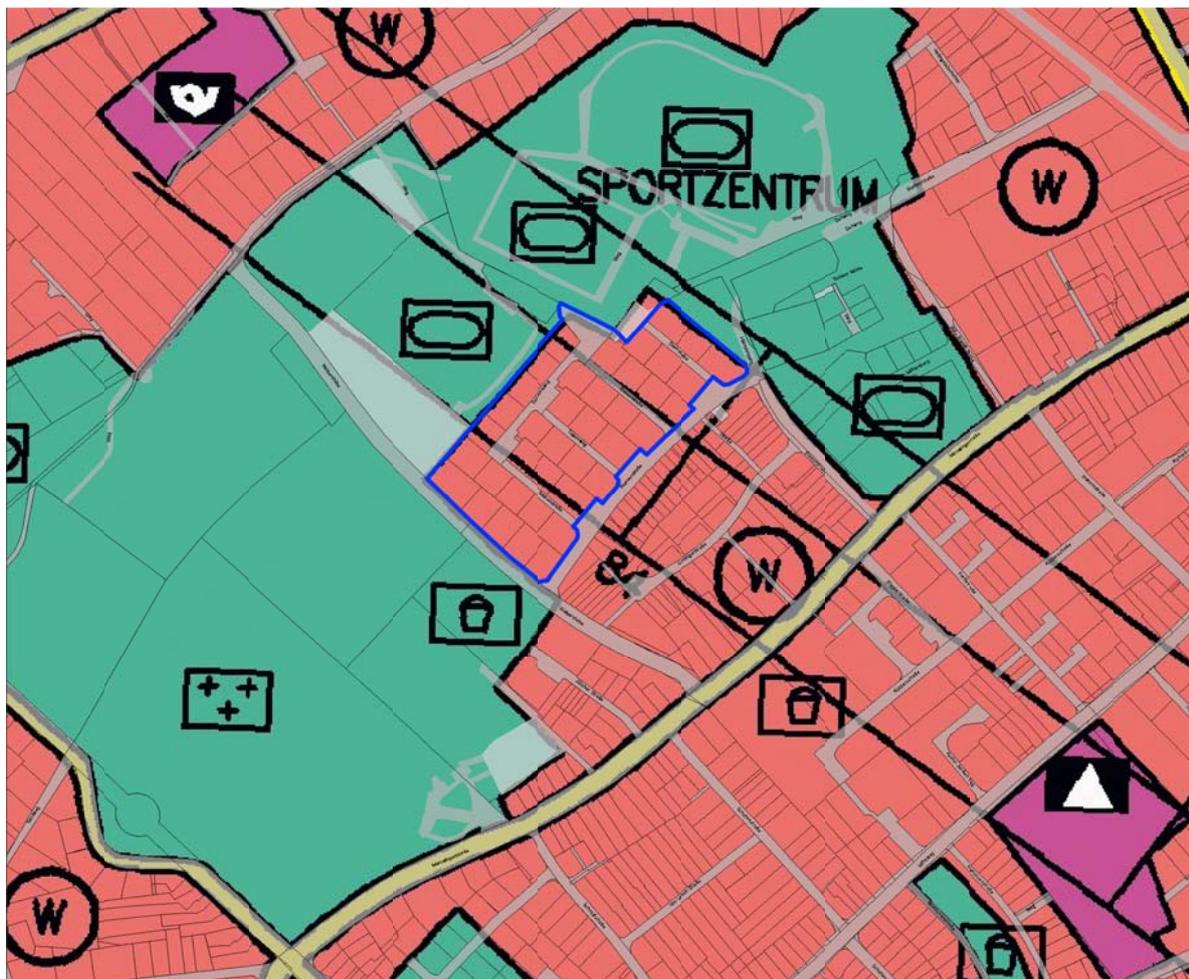


Abbildung 4 Auszug aus dem FNP der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des

Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Daher entspricht der Bebauungsplan 1-304-0 den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

3.3 Angrenzende Bebauungspläne der Stadt Kleve

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne und ein Bebauungsplan, der sich im Verfahren befindet.

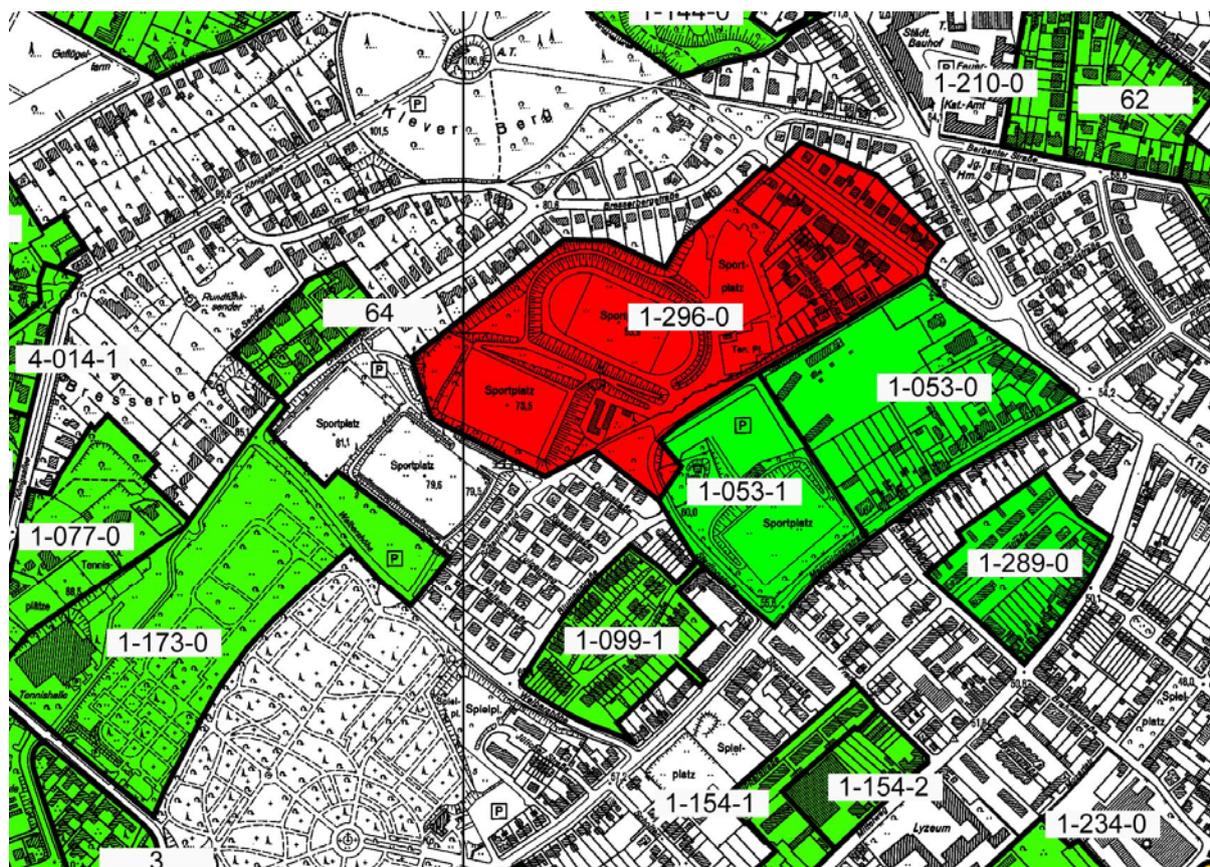


Abbildung 5 Übersicht über vorhandene Bebauungspläne in der direkten Umgebung, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan 1-173-0 hat am 02.04.1992 Rechtskraft erlangt, grenzt im Nord-Westen an den Geltungsbereich an und setzt überwiegend eine öffentliche Grünfläche fest (siehe Abbildung 6). Diese Festsetzungen stellen keinen Konflikt zu den neuen Planungen dar.



Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan 1-173-0, unmaßstäblich

Im Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-099-1 an, der am 18.02.1999 rechtskräftig wurde und bereits innerhalb seines Geltungsbereiches zwei vereinfachte Änderungen beinhaltet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-099-1 setzen ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer Bebauung in Form von Hausgruppen fest. Dazu wird eine Zweigeschossigkeit geplant mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Ein Reines Wohngebiet entspricht nicht mehr den heutigen Zielen einer nachhaltigen und funktionsgemischten Stadtstruktur, dennoch stellt diese Ausweisung keinen Widerspruch zu der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in direkter Nähe dar. Die vorgesehene Bebauung ist etwas kompakter und stärker verdichtet als es die Planungen für den Bebauungsplan 1-304-0 vorsehen, doch ist eine durchmischte Bauweise im Sinne einer attraktiven und abwechslungsreichen Stadtgestaltung, so dass hier ebenfalls durch die neuen Planungen keine Konflikte oder Probleme zu erwarten sind.

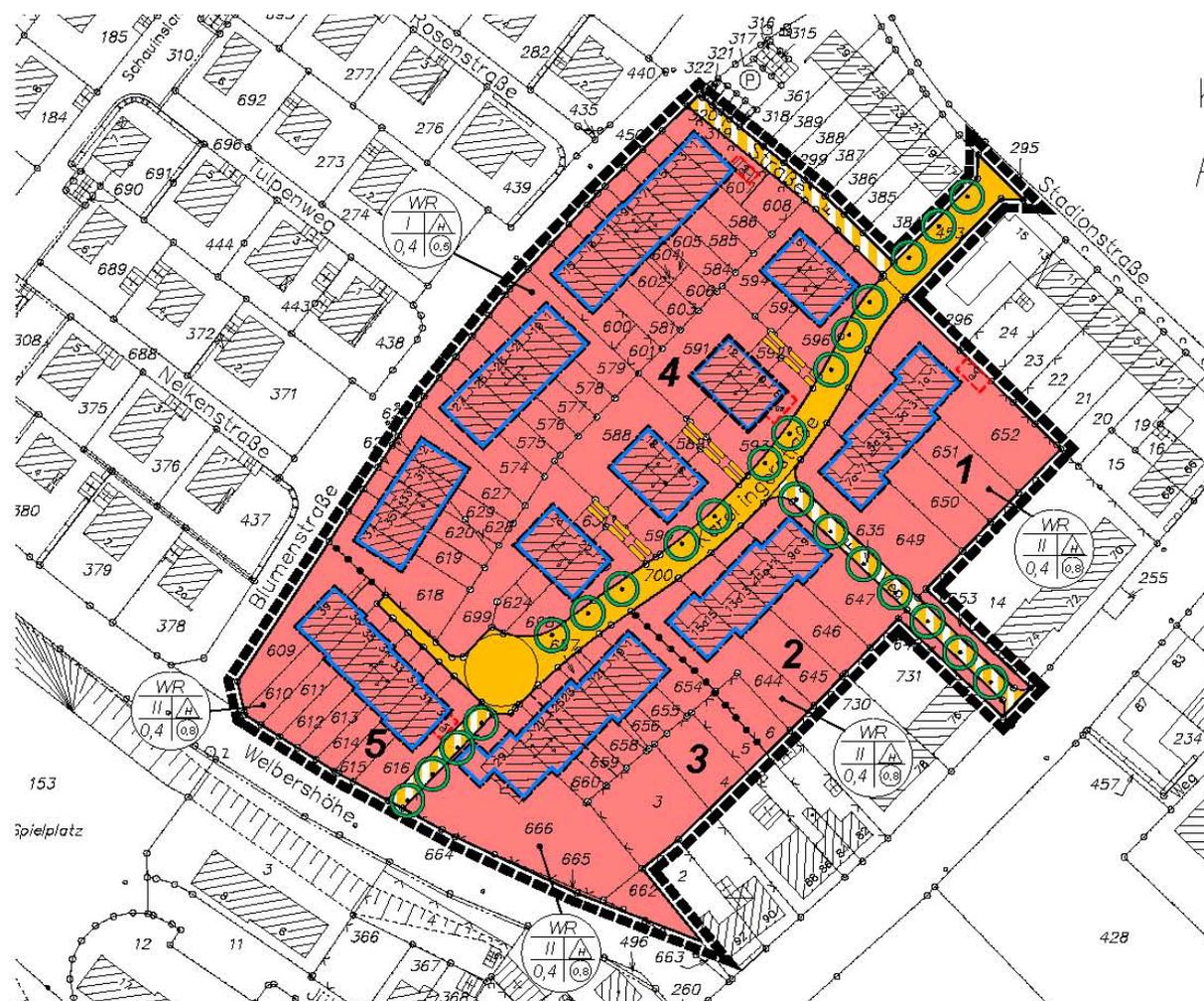


Abbildung 7 Auszug aus dem Bebauungsplan 1-099-, unmaßstäblich

Weiter östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-053-1 an, der für die Umsetzung der Klimaschutzsiedlung am Mühlenberg aufgestellt wurde. Die Festsetzungen dieses Plans sehen ebenfalls ein Wohngebiet vor, doch sind die weiteren Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise etwas abweichend von den übrigen Plänen, da die Festsetzungen in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen die Umsetzung einer Klimaschutzsiedlung ermöglichen sollen.

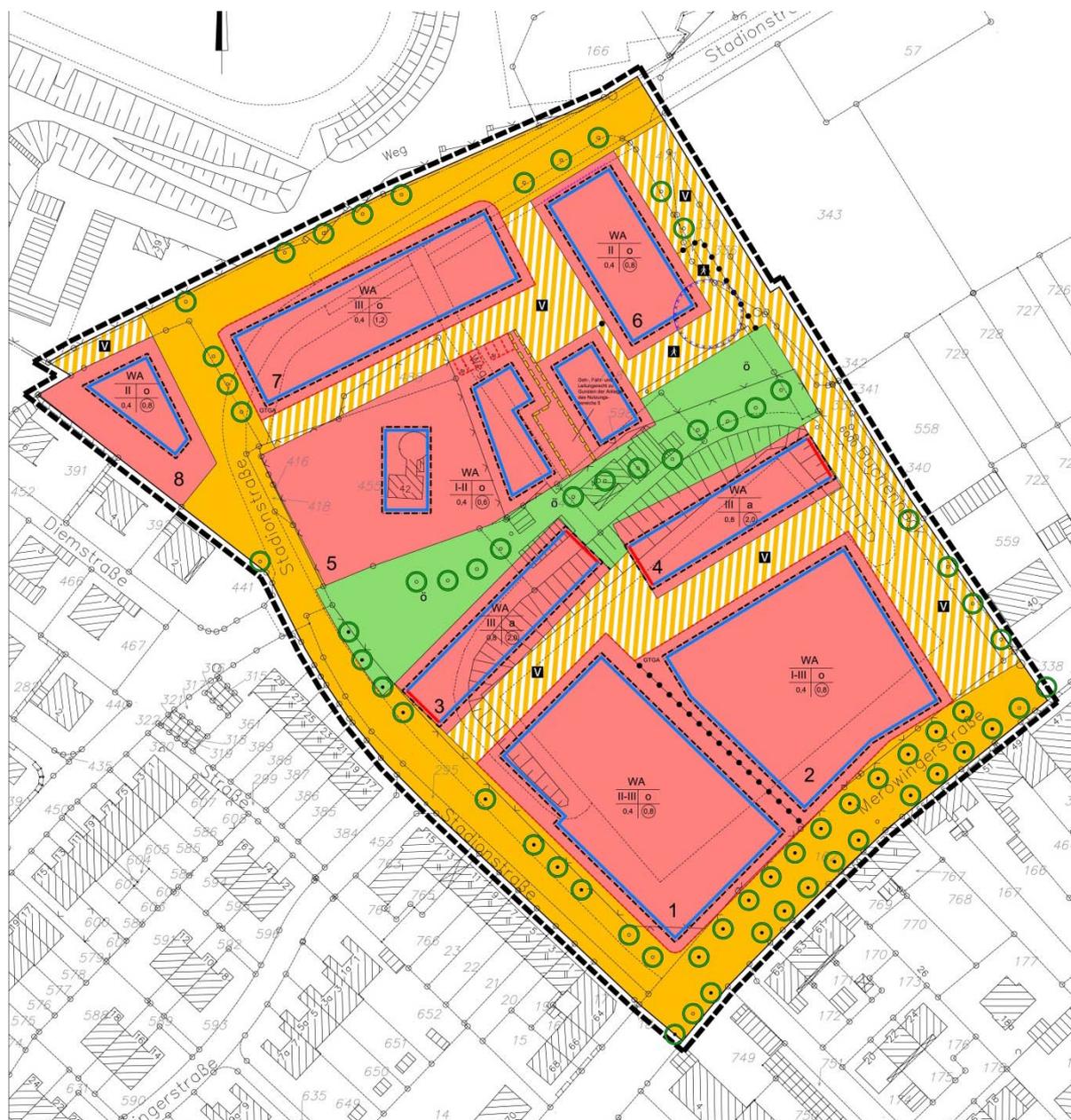


Abbildung 8 Auszug aus dem Bebauungsplan 1-053-1, unmaßstäblich

Diese Siedlung befindet sich zurzeit in der Realisierung. Es sind trotz einiger Unterschiede dennoch keine Probleme zu erwarten, da es keine Nutzungskonflikte gibt. Die Möglichkeit in direkter Umgebung verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen anbieten zu können ist gewünscht und sinnvoll, insbesondere weil die Flächen innenstadtnah sind und somit für viele potenzielle Bewohnergruppen ein interessantes Wohnquartier darstellen.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan 1-296-0 an, der sich noch im Verfahren befindet und somit keine Rechtskraft besitzt. Dennoch müssen die Planungen für den Bereich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1-304-0 beachtet werden.

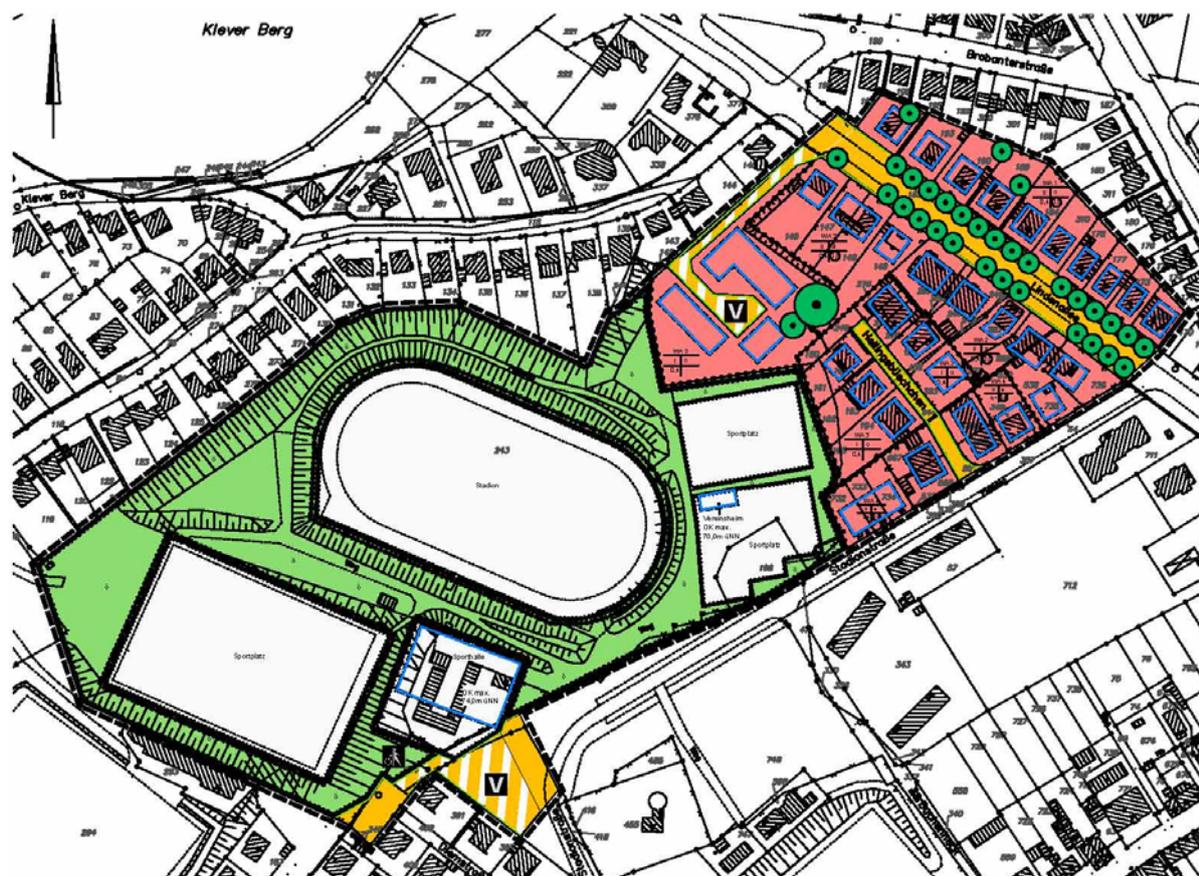


Abbildung 9 Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1-296-0, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan setzt für den angrenzenden Bereich die bereits vorhandene Verkehrsfläche fest. Zudem werden die vorhandenen Sportplätze abgesichert und erweitert.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve

Die Stadt Kleve hat in der Vergangenheit einige städtebauliche Entwicklungskonzepte aufgestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden müssen.

3.4.1 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

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 Siedlungsändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

Qualität vor Quantität



Abbildung 10 Ziel und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Der Bebauungsplan 1-304-0 betrachtet ein innerstädtisches Wohnquartier und sorgt für eine städtebauliche Ordnung des Bereichs. Trotz der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes wird bei den Ausweisungen auf eine verdichtete Bauweise verzichtet. Da angrenzende Wohnbereiche bereits durch eine verdichtete, flächensparende Bauweise charakterisiert sind, ist es sinnvoll auch großzügige Wohnquartiere zu erhalten, um eine verträgliche Durchmischung auch in innerstädtischen Bereichen zu erhalten.

3.4.2 Einzelhandelskonzept

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 nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klever Liste). 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.

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Der Bebauungsplan 1-304-0 weist für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Eine Steuerung des Einzelhandels ist daher nicht notwendig, da gem. § 4 Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebiets zulässig sind.

3.4.3 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete / Stadtbereiche / Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

Der Bebauungsplan 1-304-0 weist für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Eine Steuerung von Vergnügungsstätten ist daher nicht notwendig, da diese gem. § 4 Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind .

4 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, das vorhandene Wohngebiet in seinem Charakter zu erhalten und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung zu schaffen. Da aufgrund des Gebäudealters und der überwiegend sanierungsbedürftigen Bausubstanz kurz- bis mittelfristig zu erwarten ist, dass Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden, besteht ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans die Möglichkeit, dass es zu einer deutlichen Verdichtung des gesamten Bereichs kommt. Die vorhandenen Grundstücke sind für einen innerstädtischen Bereich sehr großzügig bemessen, sodass eine Nutzung durch größere Mehrfamilienhäuser denkbar ist. Eine weitere Schwierigkeit besteht darin, dass der Bereich durch seine Hanglage schwierige topographische Rahmenbedingungen vorweist, so dass eine Steuerung insbesondere der Gebäudehöhen notwendig wird.

5 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Im Weiteren werden die Festsetzung der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen nähererläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits vorherrschenden Nutzung und bildet somit den Bestand ab. Auf die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets wie in dem angrenzenden Bebauungsplan 1-099-1 wird verzichtet, da diese Festsetzung der innerstädtischen Lage des Wohngebietes nicht gerecht würde.

Die textlichen Festsetzungen schließen jedoch die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstelle und Gartenbaubetrieb aus, da diese dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und zudem die vorhandene Verkehrsinfrastruktur für eine derartige Nutzung nicht ausgelegt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird trotz der sehr großen Grundstücke stark beschränkt, da der heutige Charakter eines großzügigen Wohngebietes mit Hanglage beibehalten werden soll. Daher werden im Verhältnis zum Grundstück kleine Baufenster (Größe ca. 12 * 14 m) ausgewiesen. Dafür sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Auf eine genaue Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen wird verzichtet, um den Eigentümern möglichst viele Freiheiten zu lassen und um in jedem Einzelfall eine optimale Ausnutzung der topographischen Bedingungen zu ermöglichen. Die Anordnung der Baufenster wurde überwiegend an dem Bestand orientiert und so angeordnet, dass überwiegend Gärten mit einer zumindest teilweisen Südausrichtung entstehen. Das hat jedoch zur Folge, dass nicht alle Gebäude entlang der Straße orientiert sind. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist jedoch trotz der geringen Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend Spielraum vorhanden, um eine

Es wird für den gesamten Geltungsbereich eine Eingeschossigkeit festgesetzt und somit eine Geschossflächenzahl von 0,4. Auch diese Festsetzungen sollen dazu dienen, den großzügigen, wenig verdichteten Charakter des Gebietes zu erhalten. Die Eingeschossigkeit ermöglicht zudem eine an die Hanglage angepasste Höhenentwicklung, sodass verhindert wird, dass ggf. Ausblicke verbaut werden.

Als zulässige Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich auch durch die Anordnung der Baufenster ergibt. Zudem wird festgesetzt, dass lediglich Einzelhäuser

zulässig sind. Pro Gebäude wird zudem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei begrenzt, um eine zu starke Verdichtung des Bereiches zu verhindern.

In den Nutzungsgebieten 1 und 3 sind ausnahmsweise drei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, um in den Bereichen, wo besonders große Grundstücke vorhanden sind, in Ausnahmen eine höhere Verdichtung zu ermöglichen.

Die Nutzungsgebiete 1 und 3 befinden sich an der Welbershöhe, die verkehrlich gut erschlossen ist und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die geringe Erhöhung der Wohneinheiten aufnehmen kann.

6 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung sichert den Bestand in seinem jetzigen Zustand ab. Es wird eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch eine starke Nachverdichtung des Bereiches verhindert. Ebenso ermöglicht die Planung weiterhin den Erhalt der sehr großzügigen und an die topographischen Gegebenheiten angepassten Grundstücke. Es wird durch die Festsetzungen versucht, den jetzigen Status Quo in etwa aufrecht zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden und gesichert, da der gesamte Geltungsbereich bereits bebaut ist. Weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch die neuen Planungen nicht notwendig.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren. Die Kanäle für die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung verlaufen zwischen der Stadionstraße und der Willi-Brandt-Straße über das Gelände der Klimaschutzsiedlung „Mühlenberg“ und schwenken dann über die Willi-Brandt-Straße zur Merowingerstraße ab.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird generell an den Kanalbestand in der Merowingerstraße angeschlossen. Von dort werden die Abwässer über das innerstädtische Abwassernetz dem Zentralpumpwerk im O.T. Kellen zugeführt und mittels Druckleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses wird das gereinigte Abwasser bei Strom-km 857,512 in den Rhein eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Regenkanäle münden in ein von der Merowingerstraße befindliches Rückhaltebecken (Ortbetonbauwerk) dessen Speicherkapazität ausgeschöpft ist.

8 Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz

Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB wurden in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 1-304-0 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet, dessen Baufenster sich weitestgehend am Bestand orientieren und dessen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche eine verhältnismäßig geringe Versiegelung zulassen. Durch den Bebauungsplan sollen zukünftige Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich geregelt und eine unkontrollierte Nachverdichtung verhindert werden.

Der Geltungsbereich ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein vollkommen erschlossenes Wohngebiet, daher ist der Standort für die Ziele des Bebauungsplans aus naturschutzfachlicher Sicht gut geeignet, da es sich bei den vorhandenen Biotoptypen größtenteils um Biotoptypen nachrangiger und geringer Bedeutung handelt. Die Analyse und Bewertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der heutigen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der vorliegende Bebauungsplan als gering erheblich, insbesondere für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Es ergibt sich kein Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan 1-304-0. Dies bedeutet, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

9 Altlasten und Altablagerung

Es ist aktuell nicht bekannt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-304-0 ein Altlastenverdacht besteht. Sollten im weiteren Verfahren neue Erkenntnisse zu Tage treten, wird dieser Punkt vertieft betrachtet.

10 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger auf weitere Belange hingewiesen oder werden weitere Gutachten für notwendig erachtet, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.