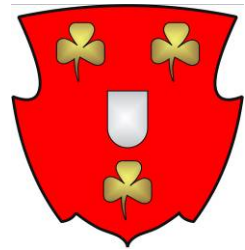


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 2-023-3

für den Bereich Emmericher Straße (südlich Polizei)
im Ortsteil Kellen

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im September 2013

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2-023-3 der Stadt Kleve für den Bereich Emmericher Straße (südlich Polizei) im Ortsteil Kellen zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans 2-023-2

Inhalt

1. Planungsanlass.....	3
2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich	3
3. Planerische Ausgangssituation	4
4. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5. Ver- und Entsorgung	9
6. Belange von Natur und Landschaft.....	9
7. Sonstige Belange	10

1. Planungsanlass

Für die Grundstücke „Emmericher Straße“ 108 und 110 im Ortsteil Kellen (Gemarkung Kellen, Flur 7, Flurstücke 952 und 1024) liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor. Diese Grundstücke befinden sich südlich des zurzeit von der Bundespolizei genutzten Gebäudes.

Die vorhandene Bestandsbebauung ist durch den seit dem 30. Dezember 2002 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-023-2 planungsrechtlich in ihrem Erhalt gesichert.

Der Eigentümer des Grundstücks „Emmericher Straße“ 108 beabsichtigt, das dort vorhandene Gebäude umzubauen und zu erweitern, um eine Betreuungseinrichtung für Demenzerkrankte zu errichten. Hierfür ist es erforderlich die östliche (straßenabgewandte) Baugrenze um etwa 10 m in den derzeitigen Gartenbereich zu erweitern.

Für das südlich angrenzende Grundstück „Emmericher Straße“ 110 liegen noch keine konkreten Planungen vor, die Baugrenze soll hier ebenfalls erweitert werden, um künftig bauliche Erweiterungsoptionen ausschöpfen zu können.

Gegen die durch den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zum Ausdruck gebrachten Absichten zur Erweiterung der beiden Bestandsgebäude bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Durch das vorliegende Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen werden.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Klever Ortsteil Kellen und liegt ca. 1 km von der Innenstadt entfernt. Es wird begrenzt durch die „Emmericher Straße“ im Nordwesten, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1024 im Nordosten, die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 952 und 1024 im Südosten sowie der südwestlichen Grenze des Flurstücks 952 im Südwesten.

Der Bebauungsplan Nr. 2-023-3 liegt im Bereich des bislang gültigen Bebauungsplans Nr. 2-023-2. Durch Beschluss des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2-023-3 durch den Rat der Stadt Kleve als Satzung wird dieser die bislang für diesen Bereich geltenden Festsetzungen ersetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-023-3 umfasst die Flurstücke 952 und 1024 der Flur 7 in der Gemarkung Kellen. Die Größe des Plangebiets beträgt 1.384 m².

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

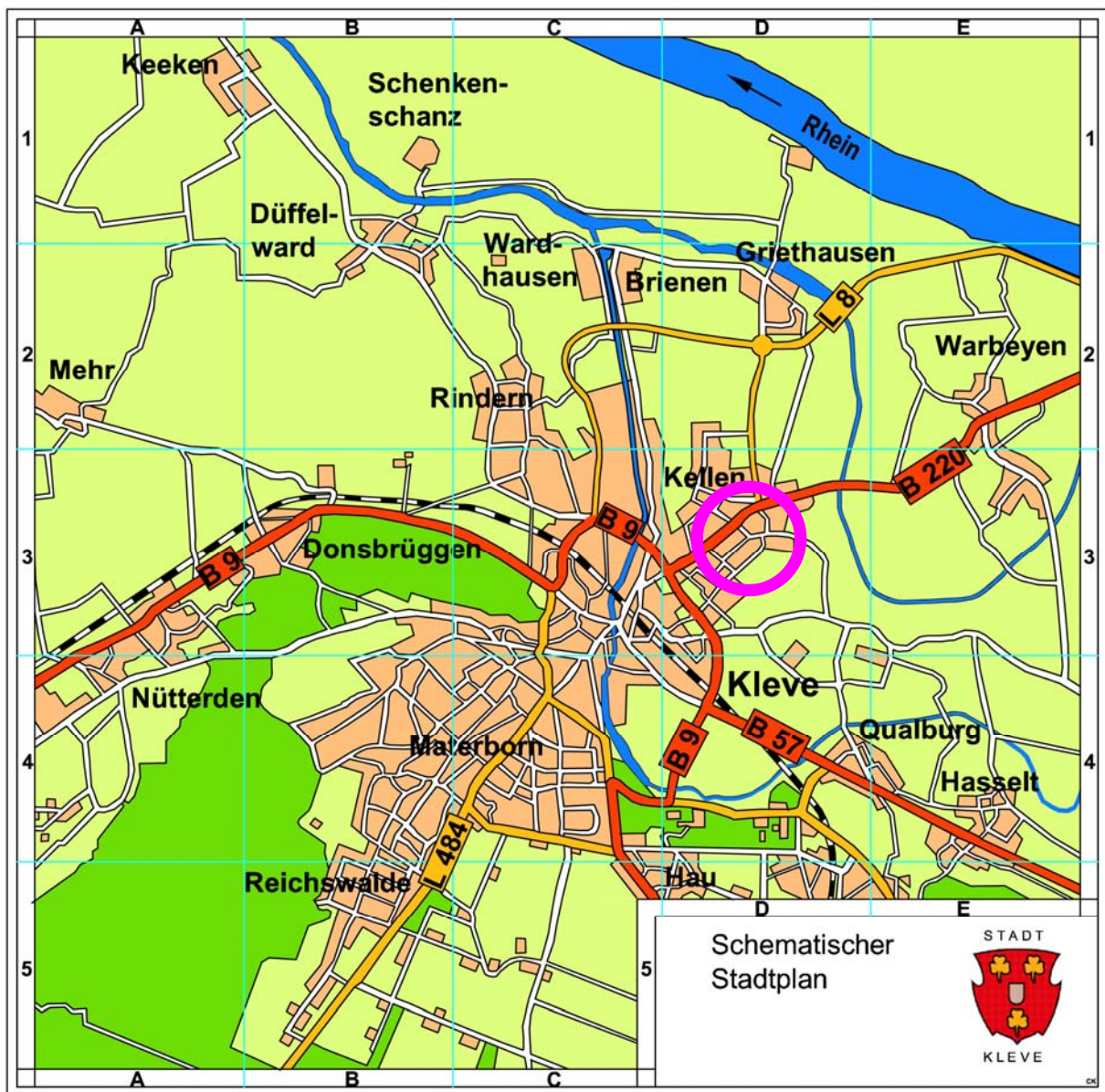


Abb. 1 Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) Kellen dar (vgl. Abb. 2). Somit steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

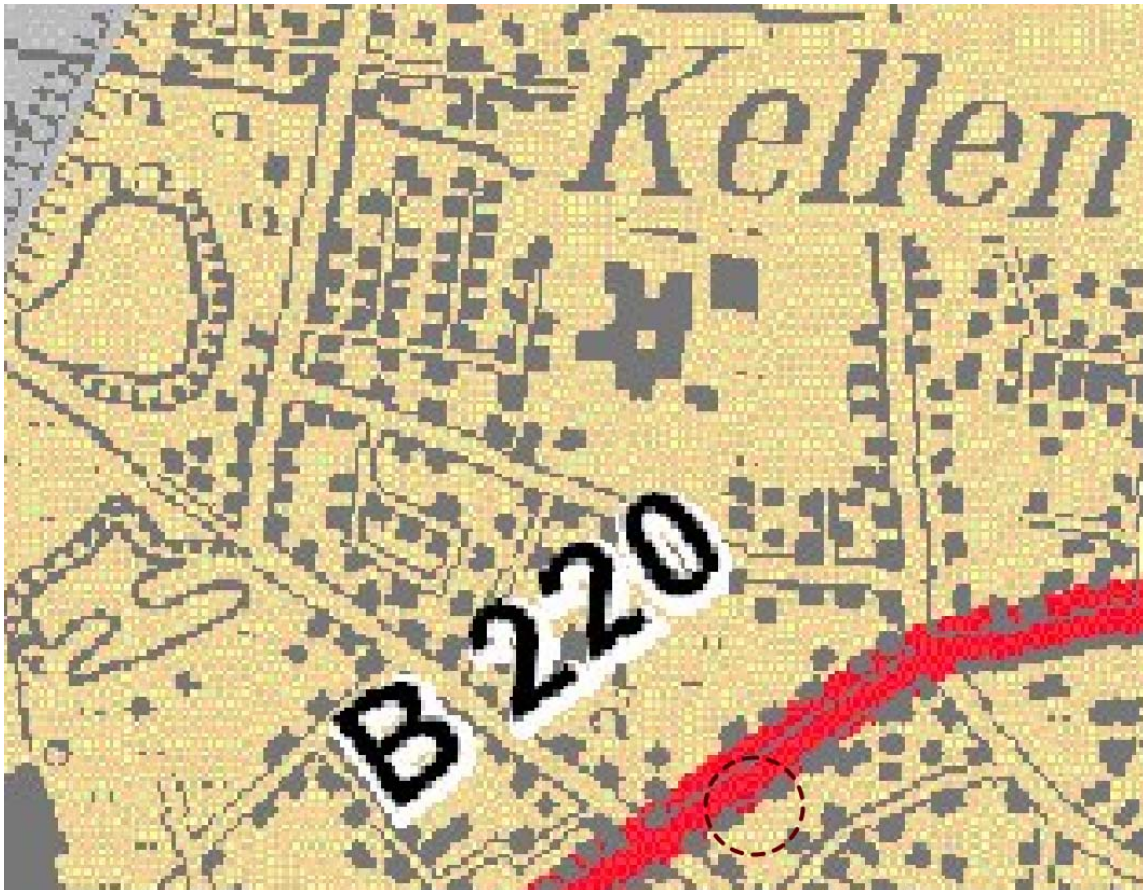


Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im GEP 99, ohne Maßstab (Quelle: GEP 99)

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist den Geltungsbereich, sowie das südöstliche, südliche und südwestliche Umfeld als „Wohnbaufläche“ aus.

Im Nordwesten ist die „Emmericher Straße“ als Verkehrsfläche dargestellt, daran schließen sich weitere Wohnbauflächen an.

Nordöstlich grenzt das Grundstück der Bundespolizei an, das als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellt ist.

Demnach wäre der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans als Wohngebiet zu entwickeln. Aktuell wird der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve neu aufgestellt und es ist beabsichtigt den vorliegenden Bereich als „gemischte Baufläche“ darzustellen, was auch der realen Nutzung entspricht.

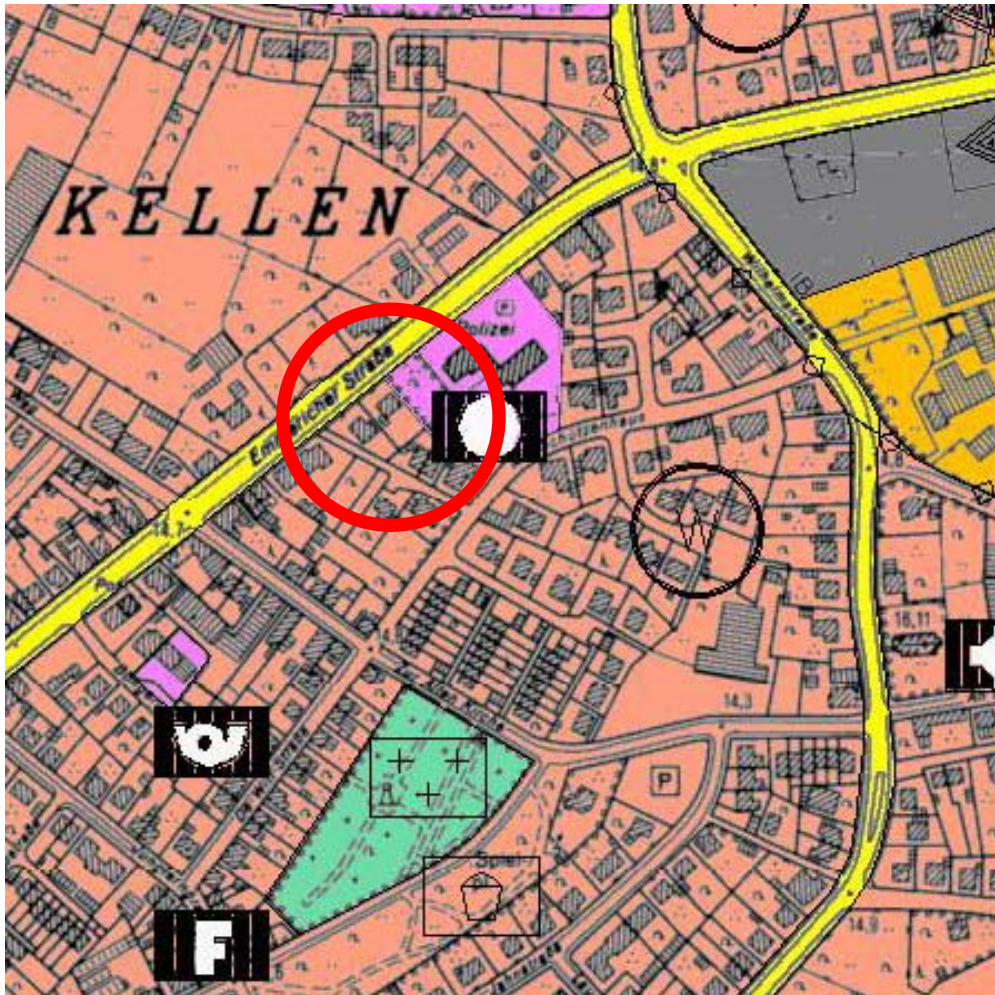


Abb. 3 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Die geplante Bebauung einer Einrichtung für Demenzkranke entspricht somit der geplanten Flächenausweisung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans und fügt sich in die vorherrschenden Nutzungen im Bestand ein. Auf eine formale Änderung des aktuellen Flächennutzungsplans für diesen Bereich kann daher verzichtet werden.

c) Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2-023-2

Im Bebauungsplan Nr. 2-023-2 ist als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2-023-3 ein „Mischgebiet“ festgesetzt.

Die Baulinie zur „Emmericher Straße“ soll den Straßenraum fassen und definieren und unterstreicht die Bedeutung der Straße im gesamtstädtischen Zusammenhang.

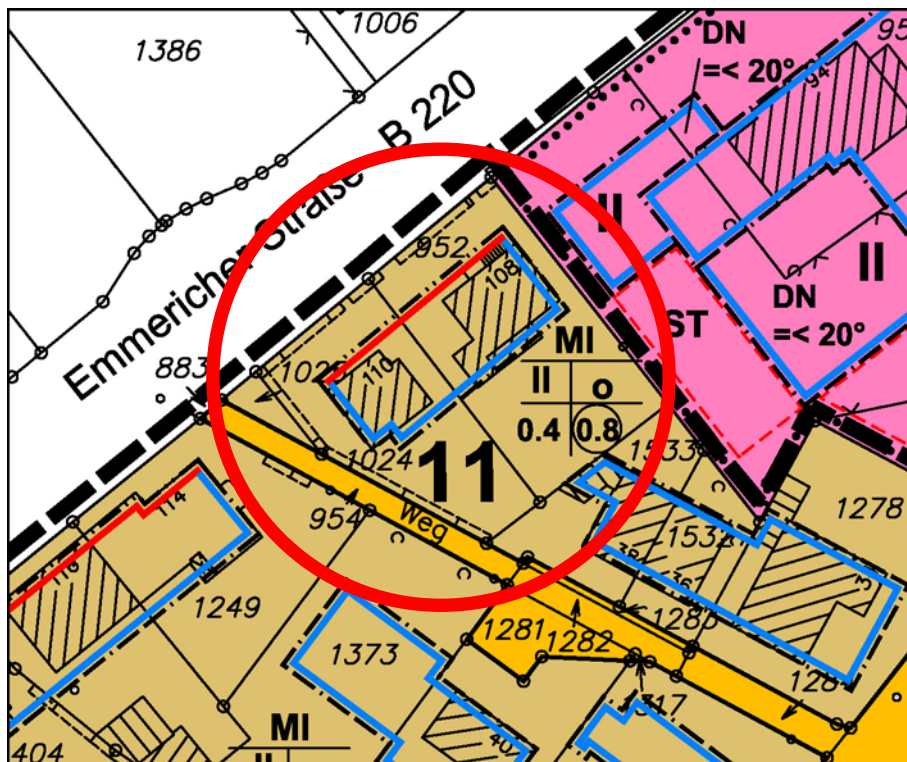


Abb. 4 Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2-023-2 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Die hier dargestellte Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke 108 und 110 schließt im Wesentlichen den Bestand ein. Erweiterungsmöglichkeiten oder Optionen zur Nachverdichtungen ergeben sich kaum.

Bei zweigeschossiger offener Bauweise sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

d) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes im Innenstadtbereich und über die Gestaltung von Werbeanlagen“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

e) Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

„Emmericher Straße“ bleibt erhalten. Stellplätze sind in ausreichender Zahl im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Die textlichen Festsetzungen des zurzeit geltenden Bebauungsplans 2-023-2 haben weiterhin Gültigkeit.

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht. Beide Grundstücke sind verkehrstechnisch erschlossen und bereits an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Ableitung der Gewässer aus dem Plangebiet erfolgt auf der Grundlage des am 16.02.1954 von der Bezirksregierung unter Az.:IV.Q 52/6 genehmigten Entwässerungsentwurfes für das Gebiet der damaligen Gemeinde Kellen nach dem Trennverfahren. Der Anschluss der baulichen Ausweisungen erfolgt an die vorhandenen Abwasserleitungen in den Straßen „Am Schützenhaus“ und „Emmericher Straße“.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Netz zum Zentralspumpwerk 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwasserteileinzugsgebietes „D“. Der Regenwasserabfluss wird über ein Pumpwerk gedrosselt und nach Durchlaufen eines Sandfanges in den Vorfluter Leygraben eingeleitet. Eine weitere Niederschlagswasserbehandlung ist nach dem Ergebnis einer Niederschlagsabflussbewertung auf der Grundlage des Merkblattes DWA-M 153 nicht erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 22.07.1996 unter Az.: 54.16.31-35/92 durch die Bezirksregierung für die Dauer von 20 Jahren erteilt. Inzwischen wurde mit dem Bau eines Regenwasserausgleichsbeckens begonnen, um das Schadensrisiko durch Überstauung und Überflutung des Kanalnetzes zu reduzieren.

6. Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde ein Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan erstellt. Die Eingriffs- Ausgleichs- Thematik wurde in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bearbeitet. Darüber hinaus war entsprechender Vorgaben der §§44 Abs. 1, 5 und 6 sowie 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen. Fachbeitrag und Umweltbericht werden als Bestandteile in die Begründung dieses Bebauungsplans aufgenommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für die einzelnen Schutzgüter eine Bestandserfassung durchgeführt sowie eine Bewertung der Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit Eingriffen in die abiotischen und biotischen Schutzgüter aufgrund der maximal möglichen Versiegelung und der Überformung von Biotoptypen überwiegend geringer Bedeutung zu rechnen. Der Bebauungsplan gilt in Bezug auf die angewandte Bewertungsmethode als ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche wird die Bedeutung als Lebensraum für empfindliche und gefährdete Arten als gering eingestuft.

Der Geltungsbereich wird weder als Hauptnahrungsgebiet noch als Hauptlebensraum für planungsrelevante Tierarten bewertet. Damit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen mit populationsökologischer Bedeutung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ergibt, dass der Eingriff durch das Vorhaben im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den

Stadt Kleve

Der Bürgermeister

Fachbereich Planen und Bauen

Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Janßen)