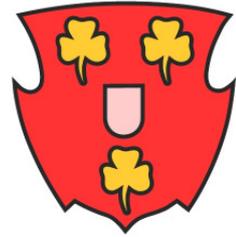


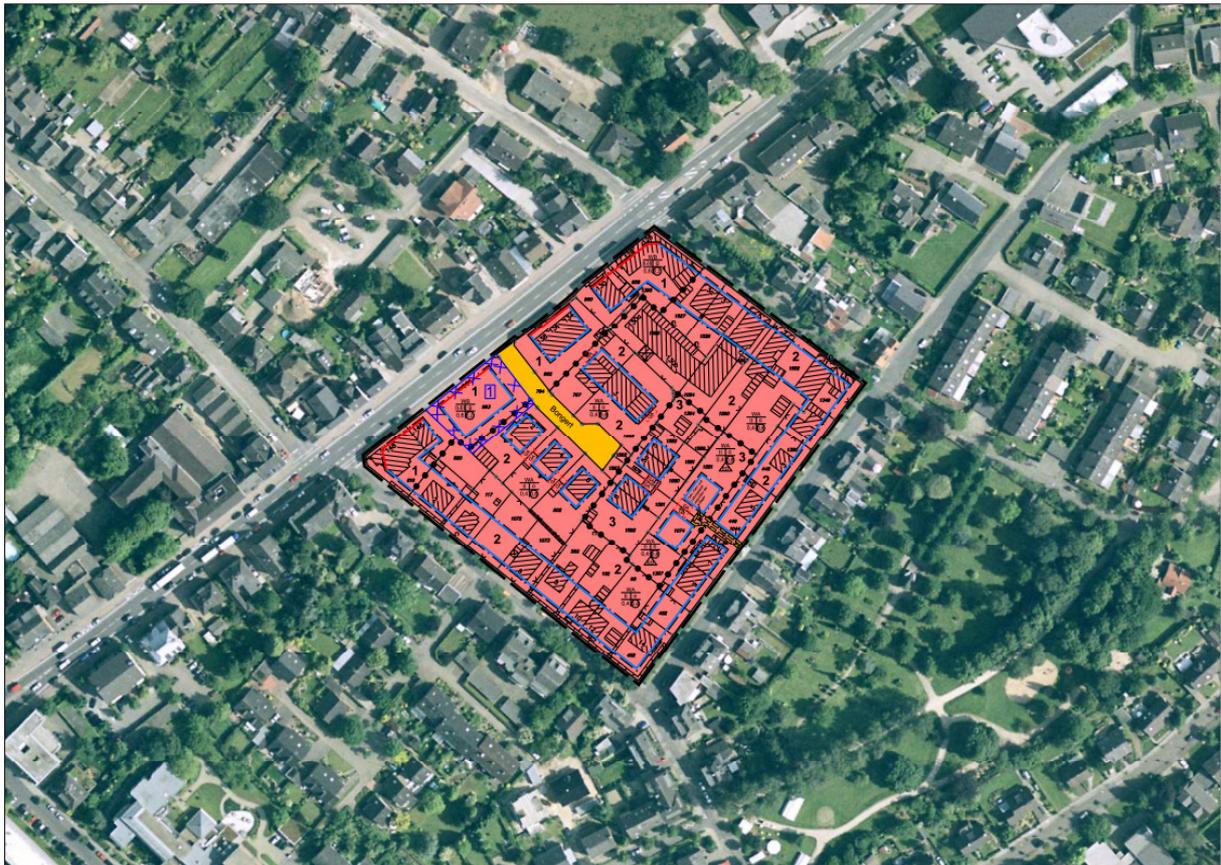
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 2-036-1 für den Bereich
Emmericher Straße/ Zur alten Kirche/ de-Witt-Straße/ Junferngraben
im Ortsteil Kellen**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im September 2012

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-036-1 für den Bereich Emmericher Straße/ Zur alten Kirche/ de-Witt-Straße/ Jungferngraben im Ortsteil Kellen im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zum Zweck der Änderung der Bebauungspläne Kellen 46 für den Bereich Bongert sowie Nr. 2-036-0 für den Bereich Kirchstraße/ de-Witt-Straße/ Jungferngraben.

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....	2
3. Planerische Ausgangssituation	3
3.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
3.3. Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	5
3.4. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	6
4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	9
5. Ver- und Entsorgung.....	14
6. Natur und Landschaft	14
7. Artenschutz	15
8. Altlasten	16
9. Immissionsschutz.....	17
10. Sonstige Belange	17

1. Planungsanlass

Das von der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2-036-0 und „Kellen 46“. Beide Bebauungspläne wurden vor über 30 Jahren aufgestellt und entsprechen hinsichtlich ihrer Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen der Stadtplanung.

In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Kleve mit Beschluss des Stadtentwicklungskonzepts Kleve sowie des Einzelhandelskonzepts Kleve als städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat im Jahr 2009 grundlegend verändert.

Das Stadtentwicklungskonzept fordert eine Stärkung der Innenstadt als Einkaufsplatz und damit einhergehend eine Konzentration des Einzelhandels auf bestehende Zentrenbereiche. Damit greift es die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts auf, das als Grundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt dient. Das Konzept ermöglicht durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen einerseits und die Aufstellung einer Sortimentsliste andererseits eine Sicherung und Weiterentwicklung der Zentrenstruktur in Kleve. Negative Entwicklungen, d.h. insbesondere der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Ortsteilzentren oder der Innenstadt, wird somit entgegengewirkt. Voraussetzung für die Durchsetzung des Konzepts ist die stringente Umsetzung in der Bauleitplanung.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für das o.g. Gebiet ein städtebaulicher Handlungsbedarf. Nahezu der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kellen 46“ ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Während die entlang der Emmericher Straße gelegenen Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich Kellen liegen, der im Einzelhandelskonzept als Stadtteilzentrum definiert ist und das MK somit an dieser Stelle aus Sicht des Einzelhandelskonzepts verträglich wäre, ist die Gebietsausweisung „MK“ im dahinter liegenden Bereich, der nicht mehr zum Zentralen Versorgungsbereich zählt, nicht mit dem Einzelhandelskonzept konform.

Handlungsbedarf ergibt sich ferner aus der Tatsache, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve das betroffene Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist. Planerisches Ziel sollte auch zukünftig sein, die Wohnfunktion dort zu stärken. Gleichzeitig sollte genügend Entwicklungsspielraum für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Versorgungseinrichtungen im Zentralen Versorgungsbereich ermöglicht werden. Das im Bebauungsplan Nr. 2-036-0 ausgewiesene Mischgebiet (MI) im Eckbereich Emmericher Straße/ Zur alten Kirche steht mit der planerischen Vorgabe des Flächennutzungsplans und mit der städtebaulichen Zielvorstellung, die Wohnfunktion zu stärken, ebenfalls nicht im Einklang.

Um die zuvor genannten veränderten städtebaulichen Vorgaben in Planungsrecht umzusetzen, ist für das von den beiden zuvor genannten Bebauungsplänen überplante Gebiet ein Änderungsbebauungsplan aufzustellen.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das rund 2 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Kellen direkt an der Emmericher Straße (B 220). Es wird begrenzt von den Straßen Emmericher Straße, Zur alten Kirche, de-Witt-Straße und Jungferngraben. Die Entfernung zur Klever Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. Die Emmericher Straße hat eine Haupterschließungsfunktion inne und ist in diesem Bereich durch Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen der Gebäude geprägt.

Das Plangebiet kann in seinem derzeitigen Bestand in zwei Bereiche unterteilt werden. Entlang der Emmericher Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen, wie sie für ein Stadtteilzentrum typisch sind, gemischt mit Wohnen. Der rückwärtige Teil entlang der Straßen Zur alten Kirche, de-Witt-Straße und Jungferngraben ist dagegen durch Wohnnutzung geprägt. Im gesamten Gebiet liegt mit vorwiegend zwei, mitunter auch drei Geschossen eine für die Lage an einer Haupteinfallstraße und ein Stadtteilzentrum angemessene Dichte vor. Im von der Emmericher Straße abgewandten Teilbereich sind auch eingeschossige Wohngebäude vorzufinden.

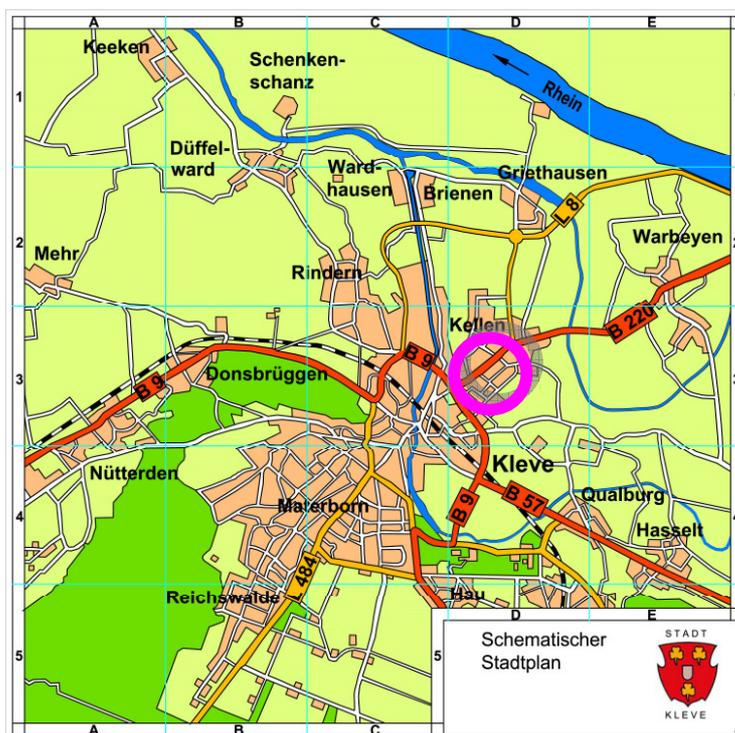


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich (Quelle: Schematischer Stadtplan)

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 3). Die Emmericher Straße ist als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die umliegende Bebauung ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt und dokumentiert somit den Planungswillen der Stadt Kleve, in diesem Teil der Stadt der Wohnnutzung Vorrang zu gewähren. Im Westen schließt sich beiderseits der Emmericher Straße eine Mischbaufläche an, die das Stadtteilzentrum Kellen abbildet.

Inmitten des Plangebiets, an der Straße Bongert gelegen, stellt der Flächennutzungsplan ein Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. Hier wurde zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Kellen 46 eine Fernmeldeverteilerstation der Deutschen Bundespost zur Versorgung Kellens eingerichtet, die auch heute noch als solche genutzt wird – mittlerweile von der Deutschen Telekom.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) stehen nicht im Einklang mit den Ausweisungen der zu ändernden rechtsgültigen Bebauungspläne (Misch- und Kerngebiete). Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die verbindliche Bauleitplanung an die Inhalte des Flächennutzungsplans angepasst und somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Weiterer Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Rücknahme der im Bebauungsplan Kellen 46 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche und stattdessen Ausweisung einer Wohnbaufläche (Erläuterung unter Punkt 4 „Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung“). An dieser Stelle ergibt sich eine Abweichung der verbindlichen von der vorbereitenden Bauleitplanung. Um die gesetzlich geforderte Konformität herzustellen, wird im vorliegenden Verfahren von der Möglichkeit der nachträglichen Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve derzeit ohnehin neu aufgestellt wird. So kann die sich ergebende Änderung bereits in den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans eingearbeitet werden.

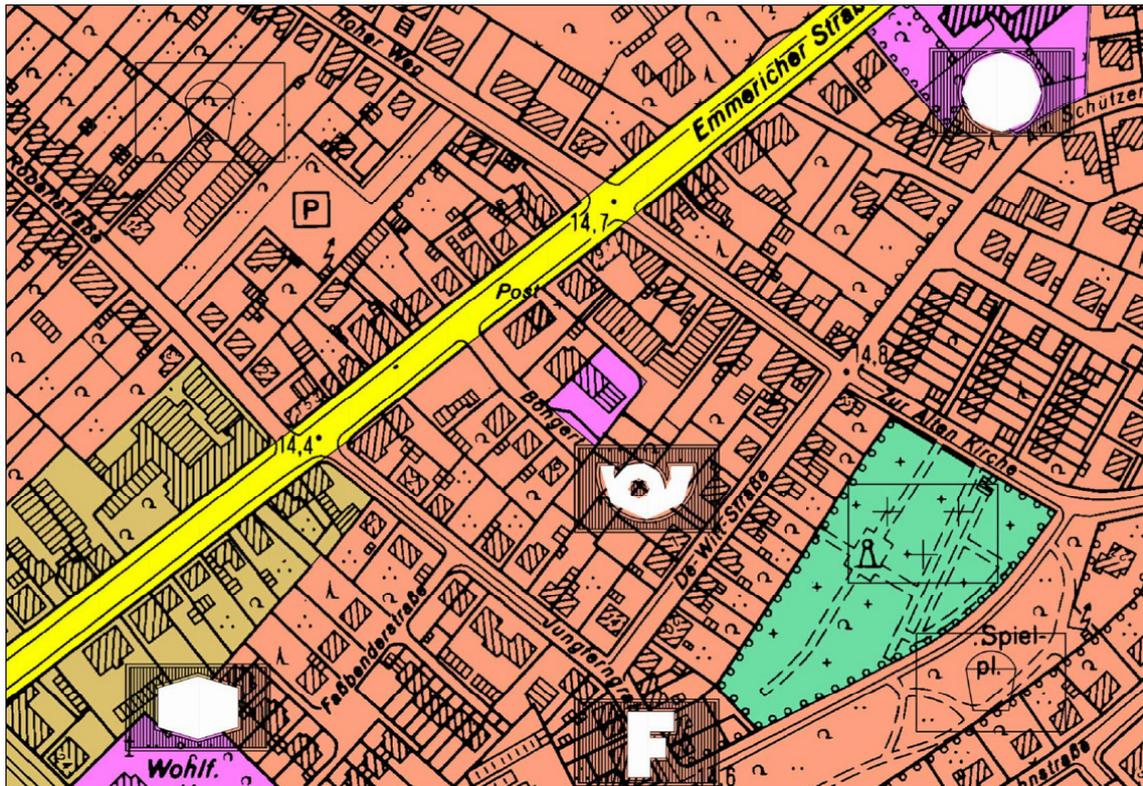


Abb. 4: Darstellung der Nutzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

3.3. Stadtentwicklungskonzept/ Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

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

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Facetten der Stadt auf, formuliert entsprechende Ziele und trifft Aussagen, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um einen nachhaltigen, attraktiven Wohn- und Unternehmensstandort zu etablieren. Im Zusammenhang mit dem im Stadtentwicklungskonzept verankerten Handlungsfeld „Von Innen nach Außen entwickeln“ steht die Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte in der Stadt. Zentrales Anliegen muss es sein, nicht nur die Innenstadt mit ihren vielfältigen Funktionen, sondern auch die Zentren in den Ortsteilen vor einem Attraktivitäts- und Funktionsverlust zu bewahren. Dies dient der Stärkung der Klever Kernstadt, die wiederum entscheidend dazu beiträgt, die Siedlungsränder vor einer zusätzlichen Ausweitung von Baugebieten zu bewahren. Hinsichtlich der Stärkung der vorhandenen Zentrenstruktur steht das Stadtentwicklungskonzept in einem engen Bezug zum Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve.

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 sicherzustellen. Die Instrumente dazu sind 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.

Das Plangebiet liegt teils im Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Kellen (vgl. Abb. 5). Somit ist entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve in der Bauleitplanung durch entsprechende Gebietsausweisungen in dem betroffenen Bereich die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimenten gemäß der Klever Liste sicherzustellen sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente mithilfe der Feinsteuerungsinstrumente der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO) auszuschließen. Nur auf diese Weise wird erreicht, dass das Stadtteilzentrum Kellen als lebendiger und vielfältiger Mittelpunkt des Ortsteils erhalten und weiterentwickelt und die wohnortnahe Versorgung der Kellener Bevölkerung gesichert werden kann.

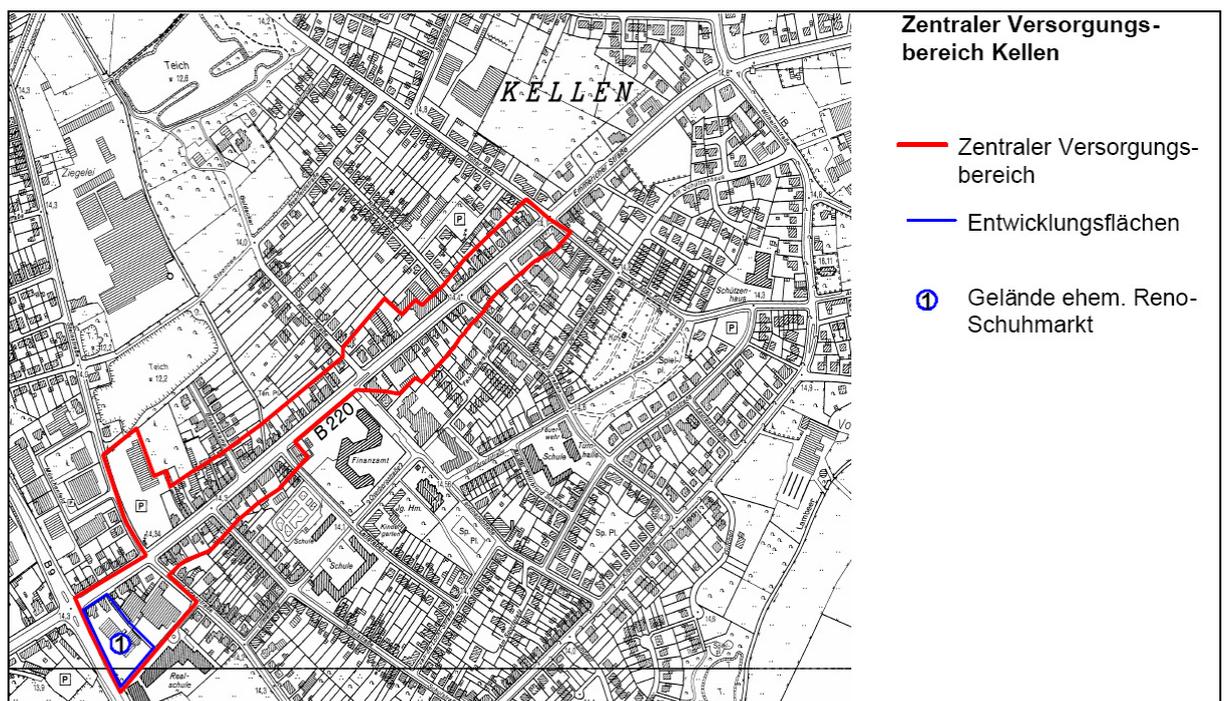


Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich Kellen, Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve (unmaßstäblich)

3.4. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Das Plangebiet fällt in den Geltungsbereich zweier rechtsgültiger Bebauungspläne der Stadt Kleve. Die Straße Bongert und die an beiden Straßenseiten gelegenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kellen 46 für den Be-

reich Bongert. Für den übrigen Teil des Planänderungsgebiets gilt der Bebauungsplan Nr. 2-036-0 für den Bereich Kirchstraße/ de-Witt-Straße/ Jungferngraben.

Bebauungsplan Kellen 46 für den Bereich Bongert

Der Bebauungsplan „Kellen 46“ hat am 14.06.1968 Rechtskraft erlangt und erstreckt sich zu beiden Seiten der von der Emmericher Straße abzweigenden Stichstraße Bongert. Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans zum Zweck der Ermöglichung einer Investorenplanung an der Emmericher Straße, die allerdings bis heute nicht umgesetzt worden ist, ist am 22.07.1994 in Kraft getreten.

Der Plan setzt für den kompletten Bereich ein Kerngebiet (MK) fest – mit Ausnahme eines ehemals von der Deutschen Bundespost, mittlerweile von der Deutschen Telekom, genutzten Grundstücks, das als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Entlang der Emmericher Straße und der Straße Bongert sind durch Baugrenzen und Baulinien definierte überbaubare Flächen ausgewiesen, die in offener Bauweise in variierender Geschossigkeit – die Festsetzungen reichen von maximal zwei Geschossen über zwingend zwei Geschosse entlang der Straße Bongert bis hin zu zwei bis drei Geschossen und maximal drei Geschossen an der Emmericher Straße – errichtet werden können. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den für ein Kerngebiet geltenden Maximalwerten, d.h. es gilt eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0. Auf den Grundstücken sind ferner überbaubare Flächen für Garagen ausgewiesen. Auf dem Grundstück, welches Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung war, wurde eine Tiefgarage festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen erfolgt die Vorgabe, dass Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht näher als 6 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken dürfen. Die gem. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in dem Bebauungsplan allgemein zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Ziffer 1 BauNVO 1962 sind in dem Plangebiet ausgeschlossen. Gebäudefronten, die hinter den Baugrenzen zurückbleiben, sind parallel zu den Baugrenzen zu errichten. (vgl. Abb. 6)

Bebauungsplan Nr. 2-036-0 für den Bereich Kirchstraße/ de-Witt-Straße/ Jungferngraben

Der Bebauungsplan Nr. 2-036-0 (in Kraft getreten am 21.04.1976) umfasst den zwischen den Straßen Zur alten Kirche, de-Witt-Straße und Jungferngraben gelegenen Bereich mit Ausnahme des Straßenzugs Bongert. Er sieht in gut zwei Drittel seines Geltungsbereichs ein Allgemeines (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) vor, nur der an der Ecke Emmericher Straße/ Zur alten Kirche gelegene Bereich ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde zu dem Zweck aufgestellt, das zwischen Bongert und de-Witt-Straße gelegene Hinterland baulich nutzbar zu machen. Daher erklärt sich, dass nur an dieser Stelle neue Baufenster ausgewiesen wurden. Im übrigen Plangebiet wurde lediglich der Gebäudebestand durch überbaubare Flächen in Form von Bebauungsbändern planungsrechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplan sieht durchweg eine maximal zweigeschossige Bebauung vor. Im Mischgebiet (MI) ist eine geschlossene, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Reinen Wohngebiet (WR) eine offene Bauweise festgesetzt. Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ bzw. GFZ) betragen im gesamten Plangebiet 0,4 bzw. 0,8. In seinen textlichen Festsetzungen macht der Bebauungsplan detaillierte Vorgaben zur Positionierung und Ausrichtung von Gebäuden und Garagen in- und außerhalb der überbaubaren Flächen. Die im Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO 1977 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme von Tankstellen zugelassen. Ferner legt der Bebauungsplan fest, dass in dem für die Nachverdichtung vorgesehenen Nutzungsgebiet 3 nur freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser zugelassen sind. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO schließt der Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet aus. Schließlich legt der Bebauungsplan fest, dass für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück vorzuhalten und ein, den Grundstücksverhältnissen angemessener, hochgewachsener Baum zu pflanzen und unterhalten ist.

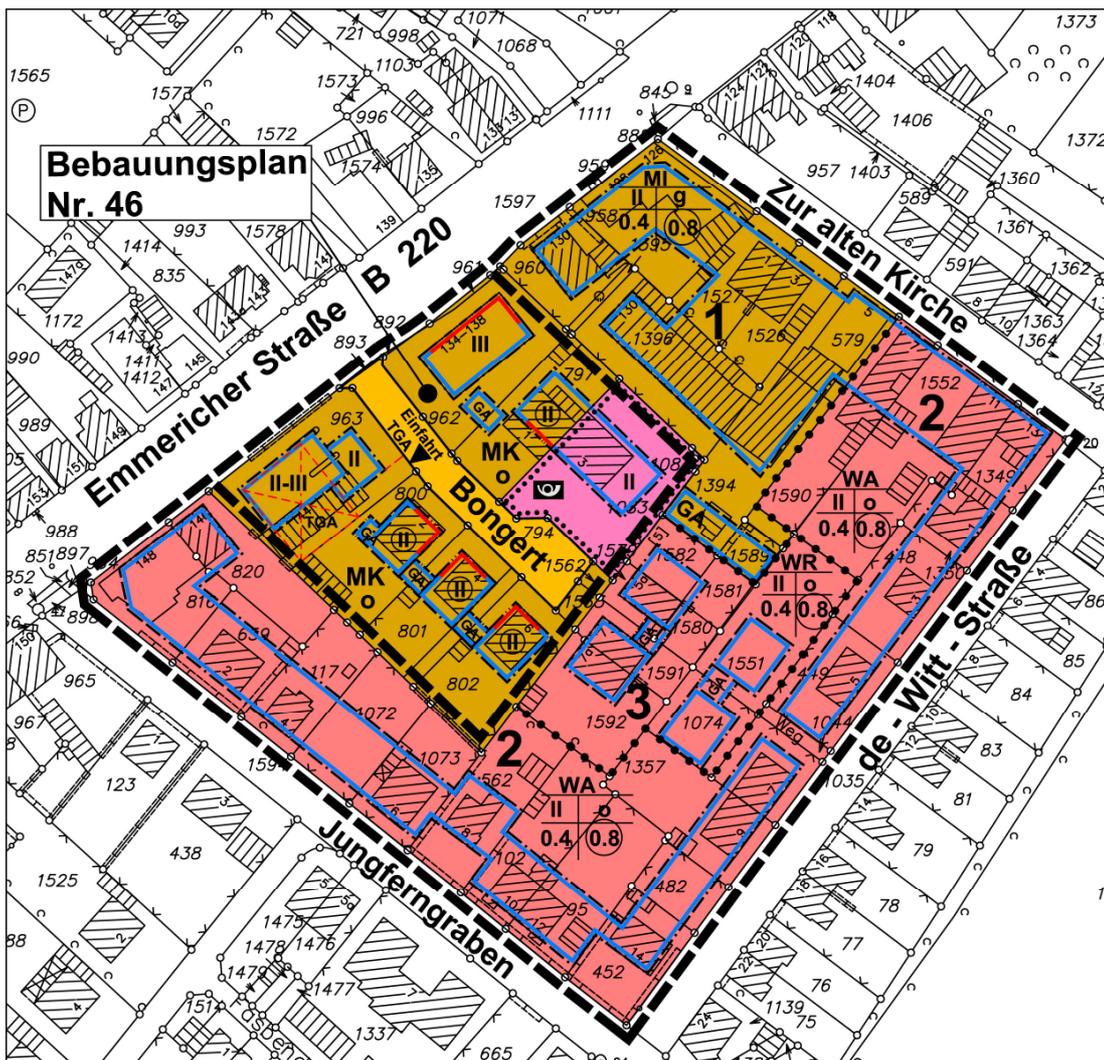


Abb. 6: Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2-036-0 und Kellen 46, unmaßstäblich

4. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-036-1 erfolgt zum Zweck der Änderung der Bebauungspläne Nr. 2-036-0 für den Bereich Kirchstraße/ de-Witt-Straße/ Jungferngraben sowie Kellen 46 für den Bereich Bongert. Die Änderung erfolgt vor dem Hintergrund sich zwischenzeitlich gewandelter Vorgaben und Rahmenbedingungen der Klever Stadtentwicklung, die ihren Ausdruck finden im Stadtentwicklungs- sowie im Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve, die beide vom Rat als städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden sind. Zur konsequenten Umsetzung der vorgenannten Konzepte ist eine Anpassung von Bebauungsplänen unabdingbar. Ein weiteres Handlungserfordernis liefert der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, mit dessen Darstellung die beiden o.g. rechtsgültigen Bebauungspläne z.T. nicht im Einklang stehen.

Nachstehend werden im Einzelnen die zu ändernden Festsetzungen beschrieben und begründet.

Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Die Baureihe entlang der Emmericher Straße, die im Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Kellen liegt, soll als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden. Es löst die vorherige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), eines Kerngebiets (MK) und eines Mischgebiets (MI) in den Vorgängerbebauungsplänen ab. Auf diese Weise wird erreicht, dass eine durchgängige Konformität mit dem Flächennutzungsplan hergestellt wird, der eine Wohnbaufläche darstellt.

Die Emmericher Straße ist in diesem Bereich zwar noch durch Geschäftsbesatz und eine gewisse Dichte geprägt. Es ist aber deutlich wahrnehmbar, dass das Plangebiet sich in einer Übergangszone befindet, in der sowohl Dichte als auch Funktionsmischung allmählich abnehmen. Planerisches Ziel ist es daher, in diesem Bereich der Emmericher Straße die Wohnfunktion zu stärken und weiterzuentwickeln und somit der Lage des Gebiets im Randbereich des Stadtteilzentrums Kellen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig ist aber zu beachten, dass die genannte Baureihe noch Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Kellen ist, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve als Standort für Einkaufen und Versorgen definiert wurde. Durch die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets können beide Belange in Einklang gebracht werden – nämlich die Wohnnutzung zu forcieren und gleichzeitig dem Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die angestrebte schwerpunktmäßige Entwicklung zum Wohngebiet wird zusätzlich unterstützt, indem gem. § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgesetzt wird, dass in dem Besonderen Wohngebiet oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätte soll in dem WB ausgeschlossen werden, um die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn- und Einzelhandelsnutzungen nicht einzuschränken. Bekannterma-

Ben haben Vergnügungsstätten, darunter insbes. Spielhallen, das Potenzial andere Nutzungen vom Markt zu verdrängen, weil aufgrund der hohen Umsätze auch eine höhere Mietzahlungsfähigkeit gegeben ist.

Im Besonderen Wohngebiet (WB) ist ferner die gem. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Laden entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve, das Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans ist, eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend der Klever Liste sind demnach ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist notwendig, um die Struktur der gewachsenen Stadt- und Stadtteilzentren in Kleve zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln. Denn nur, wenn die im Einzelhandelskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiche ausschließlich die ihnen zugeordneten Sortimente vorhalten und gleichzeitig die nicht-zentrenrelevanten Sortimente außen vor gelassen werden, können die Zentren als lebhafteste Treffpunkte und Einkaufsorte und somit schließlich als Rückgrat der Klever Ortsteile erhalten bleiben.

Vor demselben Hintergrund wird in dem Besonderen Wohngebiet auch die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstelle ausgeschlossen. Zentrale Versorgungsbereiche sollen für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung vorgehalten werden und Tankstellen dienen weder der Versorgung der Bevölkerung im klassischen Sinn, noch sind sie auf Zentrale Versorgungsbereiche als Betriebsstandort angewiesen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der nicht im Zentralen Versorgungsbereich liegende übrige Teil des Plangebiets soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Festsetzung ersetzt das in den Vorgängerplänen ausgewiesene Kern-, Misch- und Reine Wohngebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“.

Durch Wegfall des Kern- und Mischgebiets wird erreicht, dass sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nicht unerwünschte Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die zu einem Kaufkraftabfluss desselben führen würden. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve trifft klar die Aussage, dass die Zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf abzugrenzen sind, damit eindeutig definiert ist, welche Betriebe oder Grundstücke schützenswert sind (vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Kleve, S. 84).

Gleichzeitig wird durch die neue Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets eine Anpassung der verbindlichen an die vorbereitende Bauleitplanung, d.h. an den Flächennutzungsplan erreicht, wie sie vom Gesetzgeber gefordert ist. In diesem Vorgehen dokumentiert die Stadt Kleve einmal mehr ihre im Flächennutzungsplan verankerte planerische Zielvorstellung, das fragliche Gebiet schwerpunktmäßig als Wohnstandort weiterzuentwickeln.

Auf die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Der Bebauungsplan verfolgt das planerische Ziel, das Gebiet im Schwer-

punkt zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Straße Bongert ist eine ruhige Wohnstraße, die einen geschlossenen, hofartigen, in gewisser Weise privat anmutenden Charakter hat. Das Gebäude der Fernmeldeverteilerstation, das lediglich technische Anlagen beherbergt und personell nicht besetzt ist, wirkt jedoch als unbelebter Fremdkörper und stört somit den Gebietszusammenhalt. Die mittlerweile von der Deutschen Telekom betriebene Anlage genießt weiterhin Bestandsschutz, ist aber nicht Gegenstand der planerischen Zielvorstellungen für das Gebiet und wird aus diesem Grund nicht gesondert ausgewiesen.

Die Rücknahme des Reinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund, dass dieser Gebietstyp sehr starke Restriktionen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen mit sich bringt, die in diesem insgesamt eher mitteldicht geprägten Teil Kellens nicht sinnvoll sind. Vielmehr ist es städtebauliches Ziel, das Gebiet auch dem Wohnen untergeordneten gewerblichen, sozialen, kulturellen etc. Nutzungen gemäß den Zulässigkeitsbestimmungen der Baunutzungsverordnung zugänglich zu machen. Dies trägt der Lage des Plangebiets im Randbereich des Stadtteilzentrums Kellen und dem damit einhergehenden dichteren und urbaneren Gebietscharakter Rechnung.

Die im Vorgängerbebauungsplan Nr. 2-036-0 enthaltene Festsetzung, wonach im zwischen Bongert und de-Witt-Straße gelegenen Innenbereich (Nutzungsgebiet 3) nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sind, bleibt in inhaltlicher Hinsicht bestehen, wird im vorliegenden Änderungsplan aber umformuliert. Es wird festgesetzt, dass in dem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind. Pro Gebäude bzw. pro Haushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig, in den Einzelhäusern kann ausnahmsweise auch eine zweite, untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden. Durch diese Festsetzungen bleibt die ursprüngliche Planungsabsicht gewahrt, einer für das Gebiet unverträglichen Dichte entgegenzuwirken.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetrieb und Tankstelle ausgeschlossen. Damit ergibt sich eine leichte Änderung zu den ursprünglichen Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans, der im Allgemeinen Wohngebiet nur die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstelle ausgeschlossen hat.

Stellplätze und Garagen

Die Garagen-Festsetzungen der Vorgängerbebauungspläne werden im Änderungsbebauungsplan modifiziert. Auf die detaillierten Vorgaben zur Positionierung und Ausrichtung solcher Garagen, die nicht gesondert festgesetzt sind, wird verzichtet. Stattdessen werden Garagen nur in den überbaubaren Flächen und in den zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zugelassen. Die bebauungsbandartigen überbaubaren Flächen bieten ausreichend Platz, um dort auch Garagen unterzubringen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die Garagenkörper sich in die Baustruktur einfügen. Diejenigen für Garagen ausgewiesenen Flächen, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht in geordnete Strukturen einfügen, werden in der Planänderung nicht mehr berücksichtigt.

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf Garagen; Stellplätze sind davon unbenommen und können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

Die im Bebauungsplan Kellen 46 auf dem Eckgrundstück Emmericher Straße/ Bongert ausgewiesene Tiefgarage entfällt zukünftig. Die Festsetzung resultierte aus einer Investorenplanung, die nie umgesetzt worden ist.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind oberhalb einer Größe von 15 m³ im gesamten Plangebiet unzulässig. Diese Festsetzung entspricht den Regelungen der beiden Vorgängerbebauungspläne.

Maß der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Besonderen Wohngebiet (WB) wird einheitlich mit zwei bis drei Geschossen festgesetzt. Hier löst der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzungen der Vorgängerbebauungspläne ab, die entlang der Emmericher Straße variierende Geschoss-Vorgaben von maximal zwei bzw. zwei bis drei Geschossen machten. Aus städtebaulicher Sicht sind zwei bis drei Vollgeschosse dem großzügigen Straßenquerschnitt der Emmericher Straße und ihrer Hauptschließungs- und Versorgungsfunktion angemessen. Das auf der nordöstlichen Ecke Bongert/ Emmericher Straße gelegene Bestandsgebäude weist drei Geschosse auf. Wünschenswert wäre ein Pendant auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Bongert. Auch die Eckgebäude Emmericher Straße/ Jungferngraben bzw. Zur Alten Kirche werden ihrer Funktion als Raumkanten erst mit dieser Geschossigkeit gerecht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden im Besonderen Wohngebiet auf 0,6 bzw. 1,2 festgelegt. Auf diese Weise wird erreicht, dass sowohl dem öffentlichen Interesse des Erhalts bzw. der Entwicklung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Zentralen Versorgungsbereich, die naturgemäß etwas größere Grundflächen benötigen, als auch dem Planungsziel der Förderung von Wohnnutzung sowie dem Bedarf nach adäquaten Raumkanten durch eine höhere Geschossigkeit Rechnung getragen wird.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die beiden Vorgängerbebauungspläne setzten für den rückwärtig der Emmericher Straße gelegenen Gebietsteil maximal zwei bzw. entlang der Straße Bongert zwingend zwei Vollgeschosse fest. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich jedoch kein Erfordernis, die Gebäude in der Straße Bongert zwingend zweigeschossig zu gestalten.

ten, da hier keine stadtraumbildende Funktion gegeben ist. Daher werden im Änderungsbebauungsplan im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Entlang der Straßen Jungferngraben, de-Witt-Straße und Zur alten Kirche korrespondiert dieses Maß im Übrigen mit der Bebauung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Besonderen Wohngebiet (WB) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ist der Lage des Gebiets an der Emmericher Straße als Hauptverkehrsstraße und dem damit verbundenen Bedarf an der Bildung von Raumkanten und dem Schutz der von der Straße abgewandten Teile des Plangebiets angemessen. Der Bebauungsplan Kellen 46 setzt derzeit dort eine offene Bauweise fest, der Bebauungsplan Nr. 2-036-0 im südwestlichen Bereich eine offene, im nordöstlichen Teil im Bereich des Mischgebiets eine geschlossene Bauweise.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird durchgehend eine offene Bauweise festgesetzt. Hier hat sich keine Veränderung zu den Vorgängerbebauungsplänen ergeben.

Die überbaubaren Flächen werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung leicht modifiziert. An dem grundsätzlichen Konzept ändert sich nichts, es erfolgen jedoch kleiner Korrekturen beim Verlauf von Baugrenzen zur Beseitigung von zu geringen Abständen zum Straßenraum oder zur Herstellung von gleichmäßigen Baufluchten.

Die Baufenster südwestlich der Straße Bongert werden geringfügig erweitert, weil dort aktuell ein Antrag auf Errichtung eines Bauvorhabens vorliegt, welches um ca. 1,00 m bzw. 1,20 m über das derzeit ausgewiesene Baufenster hinausragt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände gegen diese minimale Vergrößerung der überbaubaren Flächen.

Die im Blockinnenbereich zwischen Bongert und der Straße Zur alten Kirche derzeit festgesetzten überbaubaren Flächen, die der Sicherung von mittlerweile nicht mehr als solchen genutzten Lagerhallen dienen, werden in den Änderungsentwurf nicht übernommen. Städtebauliches Ziel ist es, derartige Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe neu zu ordnen. Da der Flächennutzungsplan für den Bereich eine Wohnbaufläche vorsieht und die Umgebung vorwiegend durch Wohnen geprägt ist, sollen sich gewerbliche Nutzungen dort zukünftig nicht weiter entwickeln. Kellen hält an anderen Stellen einen ausreichenden Vorrat an gewerblichen Bauflächen vor, wo sich in Zukunft Gewerbebetriebe ansiedeln können, ohne in Konflikt mit Wohnbebauung zu treten. Die vorhandenen Firmen können im Rahmen des Bestandsschutzes ungeachtet der vorgeschlagenen Änderungen weiter wie gewohnt ihrem Betrieb nachgehen.

Die Bauflucht entlang der Emmericher Straße wird durch Baulinien gesichert. Auf die Baulinien der überbaubaren Flächen an der Straße Bongert wird dagegen verzichtet, weil sich hierzu kein städtebauliches Erfordernis ergibt.

Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen und fast vollständig bebaut. Die Festsetzungen der Vorgängerbebauungspläne werden beibehalten. Ein Erfordernis für zusätzliche Regelungen ergibt sich lediglich an der de-Witt-Straße hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der in zweiter Baureihe gelegenen Grundstücke. Hier erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger.

5. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Wie zuvor geschildert, handelt es sich beim Bebauungsplangebiet um einen größtenteils bereits bebauten Bereich. Für die Ver- und Entsorgung ist eine funktionierende Lösung gegeben. Die im Rahmen des Änderungsverfahrens beabsichtigten Modifikationen lassen keine Veränderungen der Ver- und Entsorgungssituation erwarten.

Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan ist abwassertechnisch dem Entwässerungsentwurf für das Gebiet der damaligen Gemeinde Kellen zuzuordnen. Dieser Entwässerungsentwurf wurde unter Az.: IV Q 52/6 am 16.02.1954 von der Bezirksregierung genehmigt.

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet wird analog der Entwässerungsplanung nach dem Trennverfahren durchgeführt. Im Bebauungsplanbereich sind sämtliche Abwasseranlagen vorhanden.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über das Ortsnetz 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwasserteileinzugsgebiets „D“. Vorfluter für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers ist der Leygraben ff. Zuggraben und der Spoykanal. Die Einleitung erfolgt gedrosselt. Die Einleitungserlaubnis für diese Gewässernutzung wurde am 22.07.1996 unter Az.: 54.16.31-35/92 durch die Bezirksregierung Düsseldorf erteilt.

6. Natur und Landschaft

Da es sich beim Plangebiet um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewandt werden. Danach kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wovon im vorliegenden Fall Gebrauch

gemacht wird. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässige Bodenversiegelung beträgt rund 1,4 ha.

Die mit dem Bebauungsplan bezweckte Nutzungsänderung einiger Gebietsteile, wie auch die Ermöglichung zur Nachverdichtung des Blockinnenbereichs, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus ökologischen Gesichtspunkten unbedenklich. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Änderungsbebauungsplan ist nicht zu erwarten. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten vor (s. Punkt 7 zum Artenschutz).

Zur Verbesserung der kleinräumigen ökologischen Situation enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen und Rasenflächen zu begrünen sind. Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzenliste zu den Gestaltungs-satzungen für das Stadtgebiet Kleve zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ziergehölze, die in der v.g. Pflanzenliste genannt werden, sind ebenso zulässig.

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 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 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (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 erfüllt werden (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlungen des MBV und des MKULNV 12/2010).

Aufgrund des oben beschriebenen nahezu vollkommen verbauten Charakters des Plangebietes wurden ausschließlich die planungsrelevanten Arten des MTB 4202 für die Struktur "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> |
| - Rauhhaufledermaus | <i>Pipistrellus nathusii</i> |
| - Wasserfledermaus | <i>Myotis daubenthonii</i> |
| - Zwergfledermaus | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |

stellt der Geltungsbereich aufgrund seiner urbanen Prägung keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

Auch für die genannten Reptilienarten

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| - Schlingnatter | <i>Coronella austriaca</i> |
| - Zauneidechse | <i>Lacerta agilis</i> |

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Das Messtischblatt nennt folgende planungsrelevanten Vogelarten für diesen Bereich:

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| - Mehlschwalbe | <i>Delichon urbica</i> |
| - Rauchschnalbe | <i>Hirundo rustica</i> |
| - Schleiereule | <i>Tyto alba</i> |
| - Steinkauz | <i>Athene noctua</i> |
| - Turmfalke | <i>Falco tinnunculus</i> |
| - Waldkauz | <i>Strix aluco</i> |
| - Weißstorch | <i>Ciconia ciconia</i> |

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

Zusammenfassend sind aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs sowie unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Kleve hat mit Schreiben vom 16.05.2012 (Az.: 6.1-61 20 02/ 09/07) ihre Zustimmung erteilt.

8. Altlasten

Es liegen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auf dem Eckgrundstück Emmericher Straße/ Bongert vor, auf dem sich in der Vergangenheit eine Tankstelle befand. Der Rückbau der Tankstelle ist gutachterlich begleitet und Verunreinigungen des Bodens vollständig saniert worden. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich noch Rückstände oder bisher nicht entdeckte Kontami-

nationen auf der Fläche befinden. Aus diesem Grund wird die Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet und in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der besagt, dass auf der Fläche sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll, vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen sind.

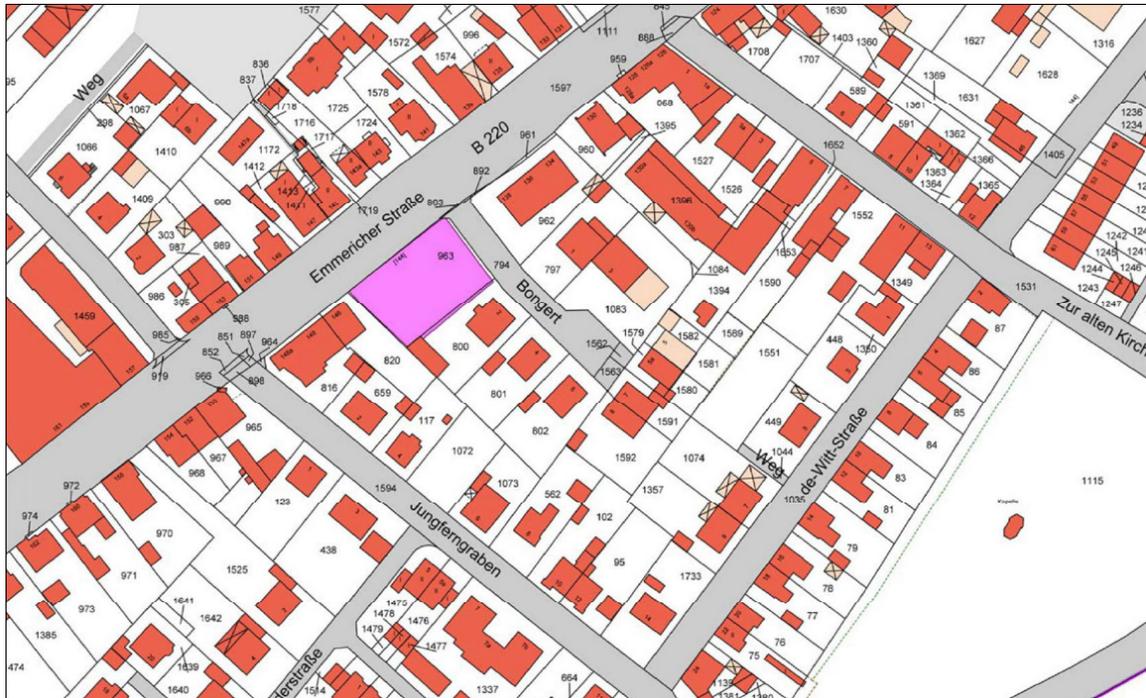


Abb. 7: Altlastenübersicht, Auszug aus dem ALK GIS, unmaßstäblich

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der verkehrlich hoch frequentierten Emmericher Straße. Geräuschbelastungen sind somit nicht auszuschließen. Im weiteren Verfahrensverlauf ist daher eine gutachterliche Stellungnahme zur schalltechnischen Situation des Plangebiets einzuholen, deren Ergebnisse im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen sind.

10. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 13.09.2012

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

Im Auftrag

(Ruckes)