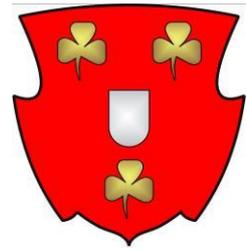


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 2-071-4

für den Bereich Flasbloem/ Sonnenweg/ Steinstraße
im Ortsteil Kellen

Satzungsbeschluss



Kleve im Juli 2015

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2-071-4 der Stadt Kleve für den Bereich Flasbloem, Sonnenweg, Steinstraße im Ortsteil Kellen

1. Planungsanlass

Die ursprüngliche Planung des Bebauungsplans 2-071-0 aus dem Jahr 1976 umfasste im Wesentlichen den Bereich zwischen Briener Straße, Emmericher Straße und Steinstraße und hatte zum Ziel, die durch den Bau des Klever Rings betroffenen Bereiche neu zu ordnen. Dabei ging es darum, die Verträglichkeit der vorhandenen Strukturen, vor allem die von Gewerbebetrieben und Wohnnutzung, planungsrechtlich zu sichern und zukünftige Ergänzungen zu ermöglichen. Die Festsetzungen wurden im Jahr 1999 in den Plan 2-071-2 übertragen und großflächiger Einzelhandel für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-071-1 aus dem Jahr 1996 schließt westlich an den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2-072-4 an. Hier wurde die Gewerbefläche geringfügig erweitert und die zulässigen Betriebe nach dem Abstandserlass aus dem Jahr 1990 geregelt, um die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung sicher zu stellen.

Der Bebauungsplan Nr. 2-072-3 wurde ebenfalls im Jahr 1999 aufgestellt, überlagert in Teilen die Grünfläche im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-071-1 und ermöglicht hier eine geringfügige Erweiterung der südlich an die Grünfläche angrenzenden gewerblichen Nutzung.

Die vorhandene Wohnbebauung, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans 2-071-4 befindet, entstand nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 44 aus dem Jahr 1968.

An die Verwaltung sind mehrere Anfragen herangetragen worden, die eine bauliche Nachverdichtung im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ziel haben.

Im Grundsatz ist dies auch das Ansinnen des Gesetzgebers (u.a §1a und §13a BauGB) und als Ziel im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve verankert.

Das dargestellte Plangebiet zeichnet sich durch eine besondere städtebauliche Ordnung und eine einheitliche Baustruktur aus, die es durch das vorliegende Verfahren zu wahren und behutsam zu ergänzen gilt.

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 vom Sonnenweg im Norden, der Steinstraße im Osten und dem Flasbloem im Süden und Westen.

Der Bebauungsplan Nr. 2-071-4 liegt im Bereich des bislang gültigen Bebauungsplans Nr. 2-071-2. Durch Beschluss des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2-

071-4 durch den Rat der Stadt Kleve als Satzung ersetzt dieser die bislang für diesen Bereich geltenden Festsetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-071-4 umfasst die Flurstücke 642-654, 656-668, 670, 791 (teilw.), 1374, 1375, 1480 und 1481 der Flur 8 in der Gemarkung Kellen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,5 Hektar. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

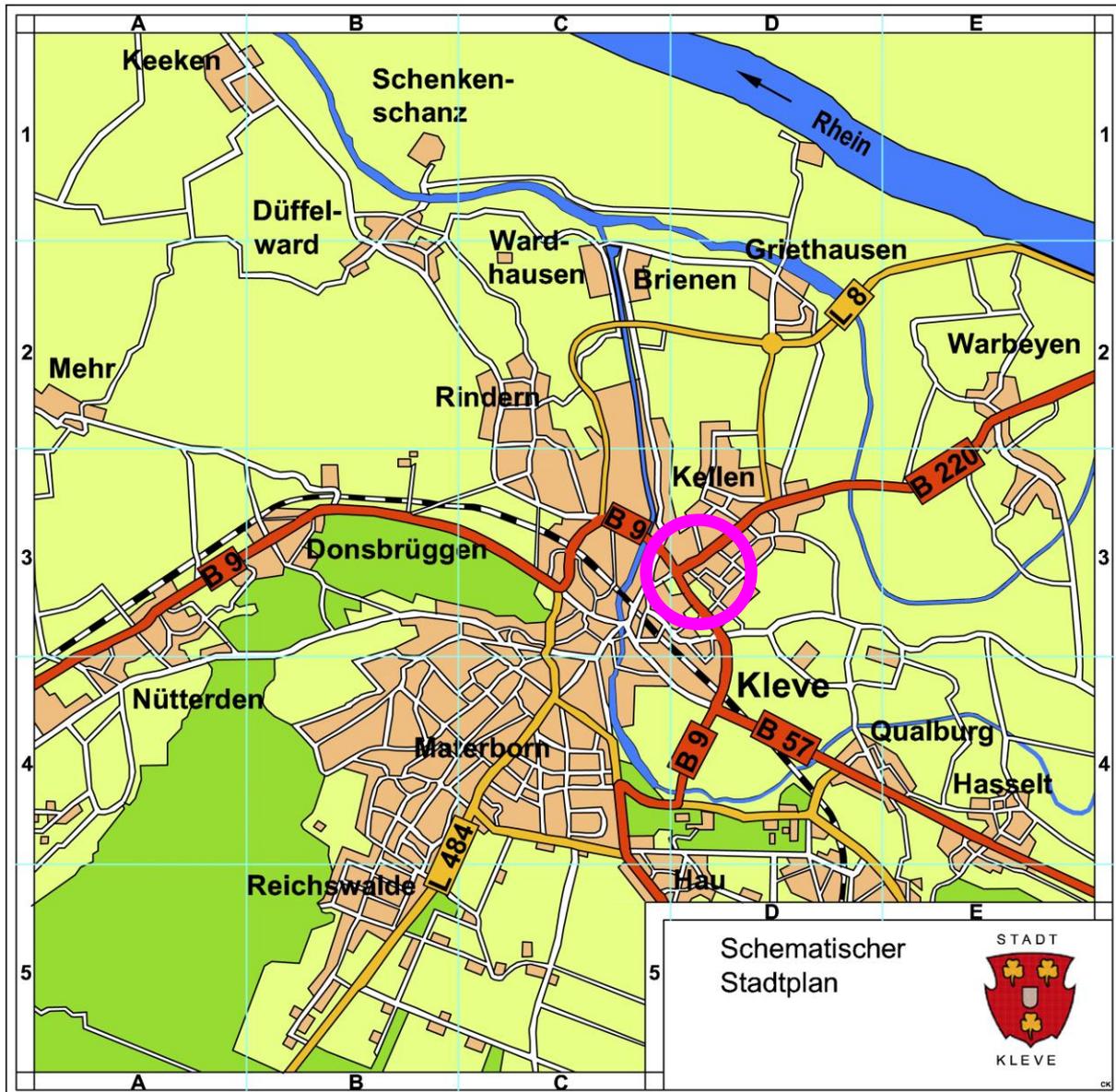


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) *Flächennutzungsplan der Stadt Kleve*

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

Im Westen ist die Steinstraße als Verkehrsfläche dargestellt, daran schließen sich eine gewerbliche Baufläche und eine Grünfläche an.

Südlich der dargestellten Wohnbaufläche befindet sich ein als gewerbliche Baufläche dargestellter Bereich.

Das Plangebiet wird im Norden von einer städtischen Hauptabwasserleitung tangiert, die im Bereich des Sonnenwegs verläuft und ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

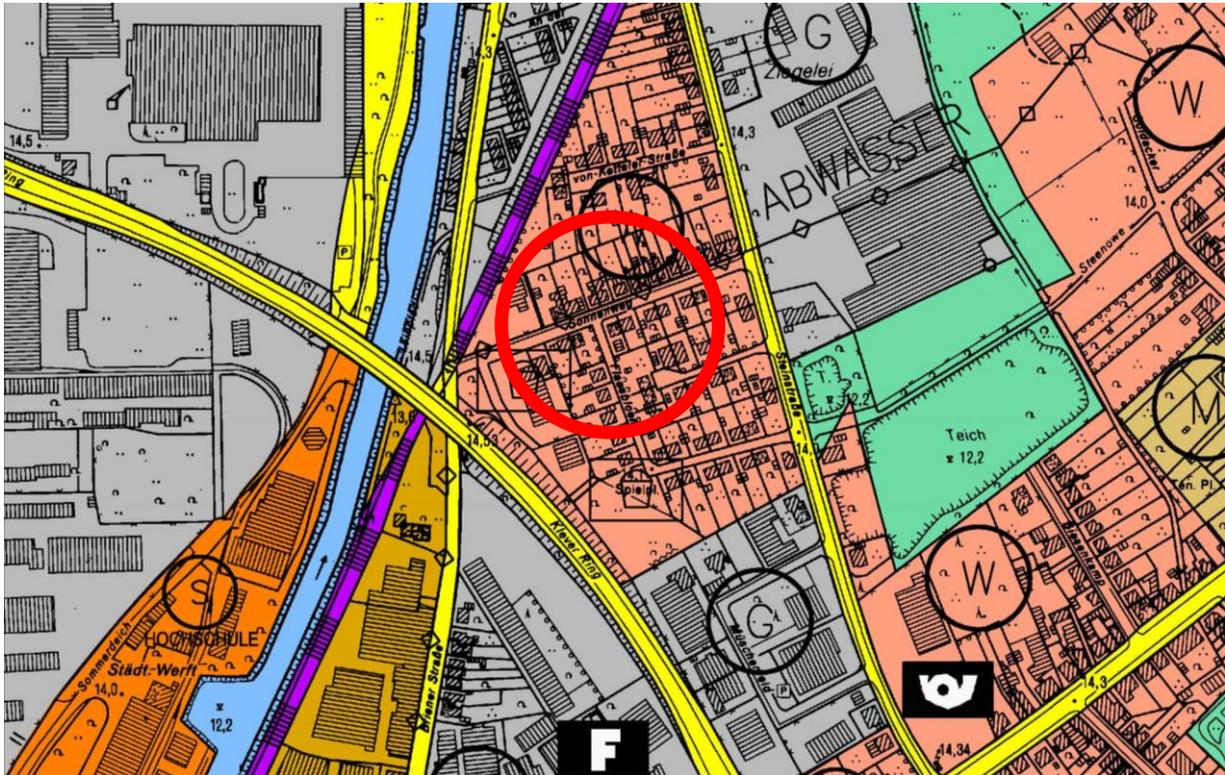


Abbildung 2 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

b) rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2-071-2

Im Bebauungsplan Nr. 2-071-2 ist als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2-071-4 „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Baugrenzen sichern im Wesentlichen den Bestand, bieten für diesen auch Erweiterungsmöglichkeiten, stellen aber keine Option für Nachverdichtungen in Form von Neubauten dar.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Westlich und südlich an die Wohnbebauung schließen sich Gewerbeflächen an.

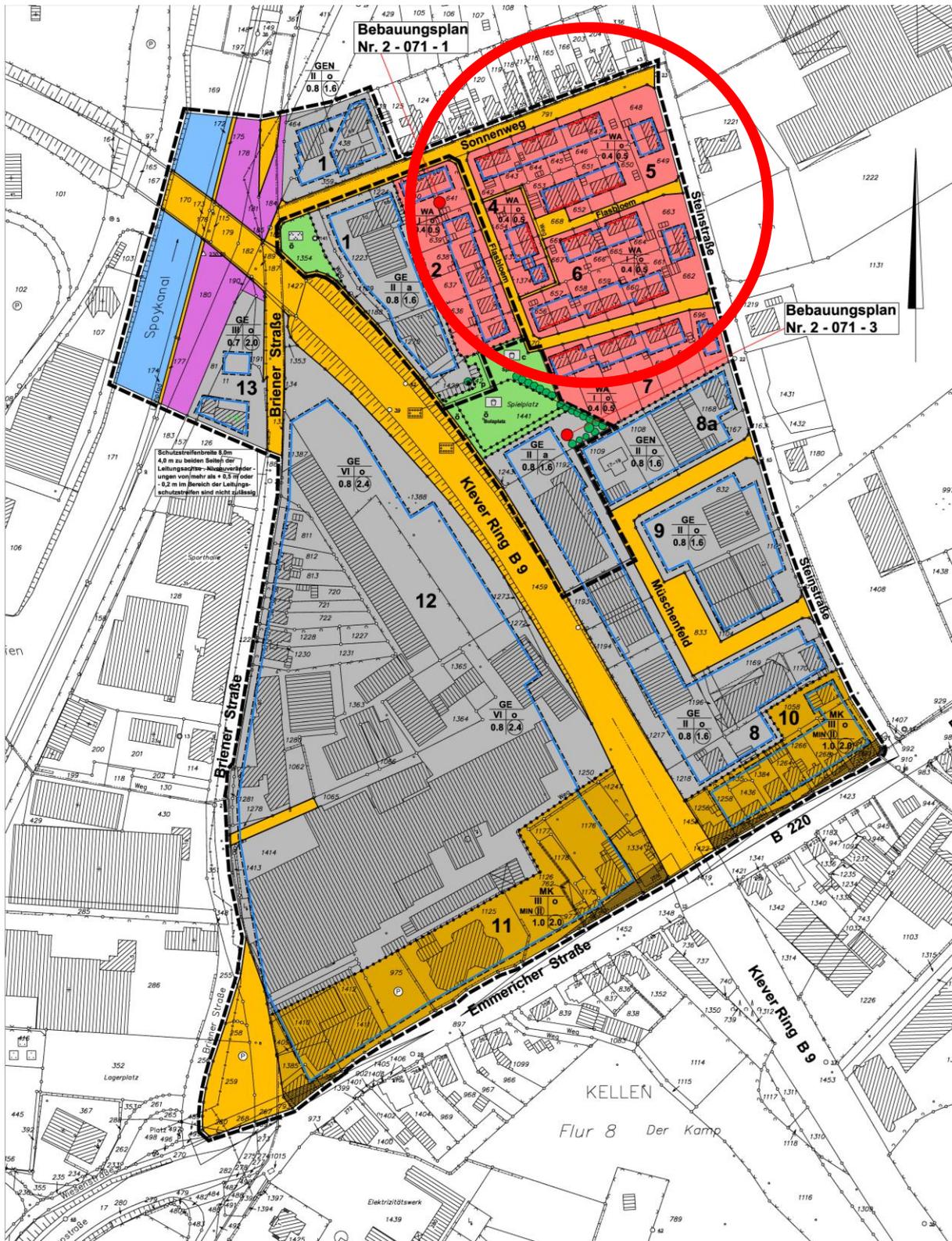


Abbildung 3 Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2-071-2 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

c) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und

Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

d) *Stadtentwicklungskonzept Kleve*

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 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 Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.



Abbildung 4 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 2-076-4 berücksichtigt die im Stadtentwicklungskonzept genannten Ziele, da er ein bestehendes innerstädtisches Wohngebiet planungsrechtlich absichert und im Bestand weitere Verdichtungsmöglichkeiten aufzeigt, ohne den Charakter des Gebiets grundlegend zu verändern.

e) *Einzelhandelskonzept Kleve*

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klevert 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).

Da der Bebauungsplan 2-071-4 ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, in dem Einzelhandelsansiedlungen gesetzlich bereits stark eingeschränkt sind, sind weitere Regelungen zum Einzelhandel durch textliche Festsetzungen nicht notwendig.

f) *Vergnügungsstättenkonzept Kleve*

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.

Aufgrund der Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet sind weitere Steuerungen zum Thema Vergnügungsstätten in diesem Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Wie eingangs unter „1. Anlass der Planung“ dargestellt, zeichnet sich das Plangebiet durch seine besondere städtebauliche Ordnung und einheitliche Baustruktur aus, die es zu wahren und behutsam zu ergänzen gilt.

Im bislang gültigen Bebauungsplan 2-071-2 war der dargestellte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Da der Bereich auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan 2-071-4 beibehalten. Einschränkend ist textlich festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Bereich nicht zulässig sind, um so die vorhandene Nutzungsstruktur zukünftig zu erhalten.

Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden in den aktuellen Bebauungsplan übertragen und durch zusätzliche Festsetzungen präzisiert. Die dargestellten Baugrenzen sichern planungsrechtlich die vorhandene Bebauung und bieten die Möglichkeit für Erweiterungen. Sie beziehen aber auch bislang unbebaute Flächen ein, um so punktuell Neubauten im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung zuzulassen.

Es ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Diese Regelung wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen (4,50m bzw. 9,50m) über dem gemittelten, an das Baugrundstück angrenzenden Straßenniveau von ca. 14,0m ü. NN (sog. Bezugsebene – siehe textl. Festsetzungen) konkretisiert. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die vorhandene Bebauung zeichnet sich im Besonderen durch die einheitliche Orientierung der Gebäude aus. Die Firstrichtung verläuft grundsätzlich – mit wenigen Ausnahmen - parallel zur Straße. Dieses Ordnungsprinzip wurde auch im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und erstreckt sich gleichermaßen über die Baufelder der vorhandenen Bebauung und die für mögliche Neubauten.

Maßgebend für den Charakter eines Quartiers ist auch die Anzahl der Wohneinheiten, welche sich unter anderem auch in der Dimensionierung der Verkehrswege und Anlagen für den ruhenden Verkehr widerspiegelt. Die geringen Straßenbreiten sind auf die Bebauung durch Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser abgestimmt. Da weder im vorhandenen Straßenraum noch auf privaten Grundstücken, welche durchschnittlich 400 m² groß sind, die Errichtung von zusätzliche Stellplatzanlagen in nennenswertem Umfang mit vertretbarem Aufwand möglich ist, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Doppel- und Einzelhaus (wie in den textlichen Festsetzungen dargestellt) begrenzt.

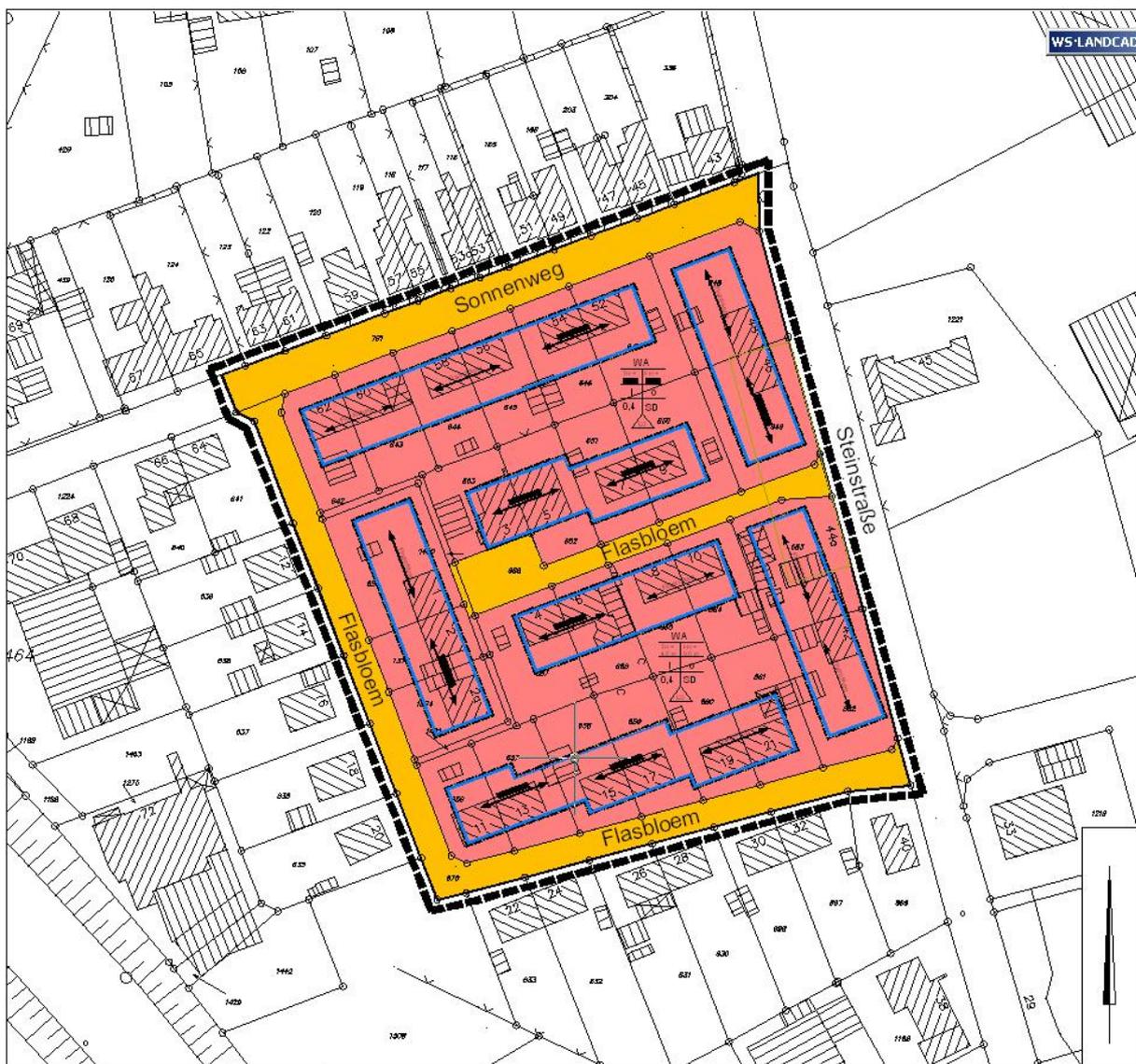


Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2-071-4, ohne Maßstab

Damit der ruhende Verkehr den Charakter des öffentlichen Raums nicht dominiert, sind zukünftig geplante Stellplätze und Garagen nur noch innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

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

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.

6. Belange von Natur und Landschaft

Wie in Kapitel 4 dargelegt, verfolgt der vorliegende Bebauungsplan das Ziel, die Freifläche im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung (wie im Stadtentwicklungskonzept als Ziel formuliert) zu beplanen und die städtebauliche Situation zu ordnen. Dieses Vorgehen entspricht 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 in Kommunen zu verhindern. Die Planaufstellung erfolgt nach § 13a BauGB. Damit besteht keine Ausgleichspflicht der Eingriffe. Der Vermeidungsgrundsatz gemäß § 13 BNatSchG ist aber auch für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft entsprechend des § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und gegen- sowie untereinander gerecht abzuwägen.

Städtebaulich ist die Bebauung an dieser Stelle im Stadtgebiet zu begrüßen, da wertvoller Landschaftsraum um Kleve so von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.

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 Quadranten 2 im MTB 4202 (Kleve) für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Säugetierarten

Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>
Europäischer Biber	<i>Castor fiber</i>
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

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

Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>
Waldohreule	<i>Asio otus</i>
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>

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

Bei der Unteren Landschaftsbehörde Kleve liegen keine konkreten Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten oder lokal bedeutender Populationen innerhalb des Geltungsbereichs vor.

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.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.07.2015

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Janßen)