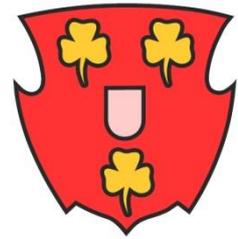


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 2-075-3
für den Bereich Heinrich-Bause-Straße / Buchacker**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im September 2013

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2-075-3 für den Bereich Heinrich-Bause-Straße / Buchacker im Ortsteil Kellen zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-075-2 im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	2
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	3
4. Planerische Ausgangssituation	4
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	4
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
4.3 Stadtentwicklungskonzept Kleve	7
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	7
5. Ziele und Zwecke der Änderung, Konzept	7
5.1 Allgemeines	7
5.2 Rahmenbedingungen für die flächensparende Wohnbebauung (Nachverdichtung)	8
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7.1 Verkehrliche Erschließung	12
7.2 Abwasserbeseitigung	13
8. Natur und Landschaft, Umweltschutz	14
9. Artenschutz	15
10. Sonstige Belange	17

1. Planungsanlass

Der Antragsteller beabsichtigt, im Innenbereich der Straßenzüge Heinrich-Bause-Straße/Buchacker westlich des Entwässerungsgrabens Lambeer im Ortsteil Kellen eine eingeschossige Wohnbebauung mittels Einfamilien-Hausgruppen umzusetzen. Die Anfrage bietet Anlass für die Entwicklung des Innenbereichs.

Mit der Wiedernutzbarmachung eines bislang brachliegenden bzw. untergenutzten Bereichs zu Wohnzwecken wird dem im Stadtentwicklungskonzept Kleve formuliertem Ziel „Von Innen nach Aussen entwickeln“ Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich zu einem hohen Anteil im Besitz des Antragstellers, wodurch die Baugrundstücke verfügbar sind und entwickelt werden können.

Der Änderungsbereich (Flurstücke 429 und 430 (tlws.), 431, 1199, 433, 1204, 1205, 1357, 1408,1409, 1411,1412 und 1413, Flur 16, Gemarkung Kellen) stellt den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2-075-2 für den Bereich Luisenplatz / Mühlenstraße / Riswicker Straße / Lambeergraben / Lambeer im Ortsteil Kellen dar, welcher am 15.07.1992 Rechtskraft erlangt hat. Es handelt sich um einen baulichen Innenbereich, der von den Straßenzügen Heinrich-Bause-Straße / Buchacker und dem Lambeer umgrenzt wird. Der Bebauungsplan 2-075-2 weist für den Geltungsbereich ein reines Wohngebiet (WR) aus, welches in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden kann. Bei überwiegend eingeschossiger Bauweise beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,5; bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.

Das geplante Bauvorhaben ist zurzeit nicht konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Um die Bebauung dennoch in der gewünschten Form umzusetzen, bittet der Antragsteller um eine Änderung des Bebauungsplans – wie nachfolgend noch im Kapitel 5 erläutert werden wird.

- a) Der Bebauungsplan Nr. 2-075-0 für den Bereich Luisenplatz / Mühlenstraße / Riswicker Straße / Lambeergraben / Lambeer ist am 29.07.1980 in Kraft getreten. Hintergrund für die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 2-075-1 und 2-075-2 waren vermehrt bei der Verwaltung eingegangene Anträge, die in der Zielrichtung eine dichtere Bebauung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet anstrebten.

Nach dem Wirksamwerden des Bebauungsplans werden zur Umsetzung der beantragten Planung sowie auf Grund zum Teil geänderter Ausgangssituationen Änderungen erforderlich. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 2-075-3 aufgestellt.

Um diese Nutzungen und deren bauliche Strukturen im städtebaulichen Kontext zu ermöglichen und die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kleve in diesem Bereich umzusetzen, wurden die im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens gelegenen Bereiche mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Vorgaben des Stadtentwicklungs- sowie des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans vom 15.10.2012 der Stadt Kleve wurden in die Planung integriert.

Die grundlegenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Wohnnutzungen wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 2-075-0 geschaffen. Diese Festsetzungen gilt es nun in Teilbereichen zu modifizieren, um Entwicklungsoptionen für eine Weiterentwicklung und Nachnutzung der Flächen (Nachverdichtung) zu ermöglichen. Die Geltungsbereiche des ursprünglichen und des neuen Bebauungsplans sind nicht deckungsgleich. Der Bebauungsplan Nr. 2-075-3 umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplans.

- b) Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Die vorliegende Planung ist im Sinne dieser gesetzlichen Regelung – auch im Verhältnis zu der „Ursprungsplanung“ im Bebauungsplan Nr. 2-075-0 – erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und der neu zu errichtenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in städtebaurechtlich angezeigter Art und Weise Entwicklungsmöglichkeiten bei angemessener Wahrung der Belange bereits vorhandener Wohnbebauung zu eröffnen.

Allgemein gilt dazu zunächst: Eine planerische Neugestaltung in dem vorliegenden geringen Umfang kann hier zugelassen werden, weil damit eine städtebauliche Ordnung zur Herstellung einer verbesserten Nutzbarkeit und zur Schaffung von neuen Entwicklungsflächen für Wohnbauland gesichert wird. Dazu wird im konkreten Fall die Planung in die vorhandenen räumlichen und funktionalen Strukturen insgesamt verträglich eingebunden sowie in die angrenzenden Umgebungsnutzungen angemessen integriert – wie nachfolgend noch im Einzelnen erläutert werden wird.

Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich. Daher wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt, bei dem auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

2. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu verzichten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nur zulässig, wenn folgende Kriterien eingehalten werden:

- Die zulässige Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 m².
- Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die durch den Bebauungsplan begründete Grundfläche beträgt 5.127 m². Damit wird eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Weiterhin liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor (vgl. Kap. 7).

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,2 km vom Stadtzentrum Kleves in nordöstlicher Richtung entfernt im Klever Ortsteil Kellen Flur 16, Flurstücke 429 und 430 (tlws.), 431, 1199, 433, 1204, 1205, 1357, 1408, 1409, 1411, 1412 und 1413. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 5.127 m².

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der Straßenzüge Heinrich-Bause-Straße/Buchacker westlich des Lambeer in Kellen. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

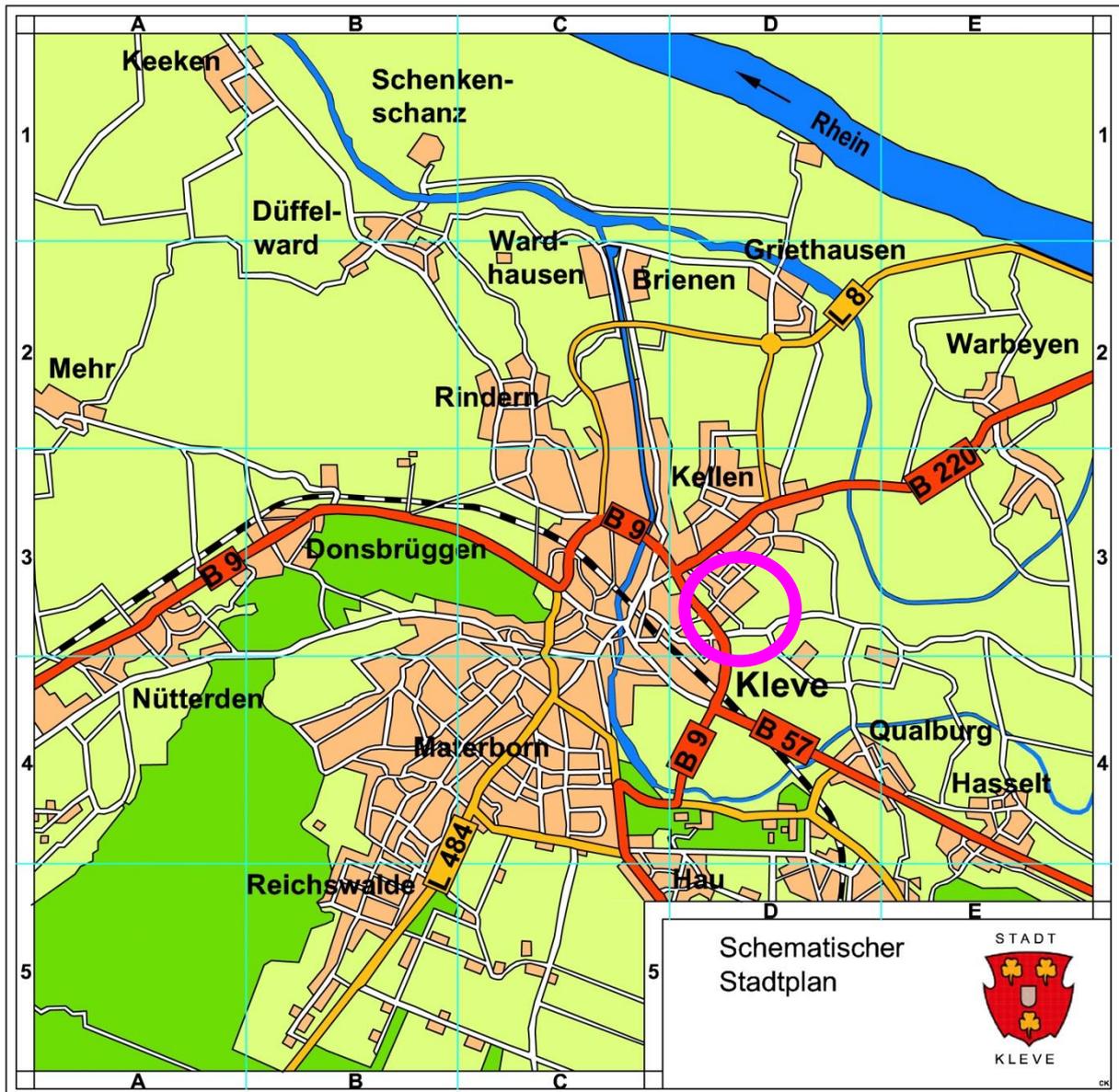


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-075-3 – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld des Ortsteils Kellen – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die in Ost-West-Richtung im Norden des Plangebiets verlaufende Emmericher Straße (B 220) und der in Nord-Süd-Richtung im Westen des Plangebiets verlaufende Klever Ring (B 9) sind entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

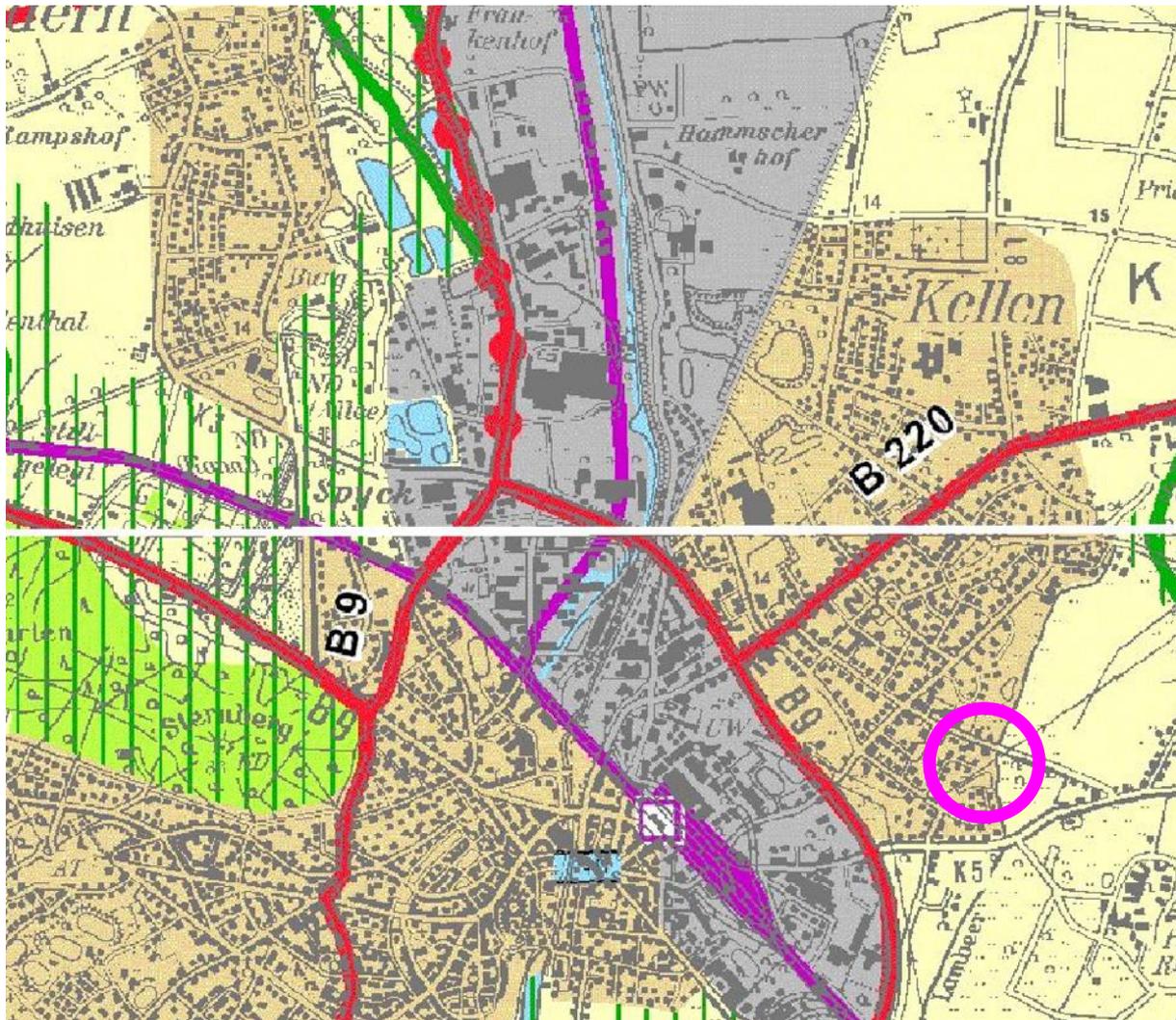


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine „Wohnbaufläche“ aus. Die städtebauliche Umgebung ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet im Ortsteil Kellen. Die Wohnbaufläche im Umfeld des Änderungsbereiches ist zum einen durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen überörtlichen (Klever Ring / B 9) und örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Kreuzhofstraße und Riswicker Straße) und zum anderen durch die ausgewiesenen „Flächen für die Landwirtschaft“ östlich des Entwässerungsgrabens Lambeer begrenzt.

Von Südwest nach Nordost im Osten des Änderungsbereichs sind als Ver- und Entsorgung „Hauptversorgungsleitungen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Hochspannungsleitungen mit dem dazugehörigen ausgewiesenen Schutzstreifen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2-075-3 ist im Süd-Osten die Landwirtschaftliche Versuchsanstalt „Haus Riswick“ als „Sondergebiet für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im Westen der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Klever Ring (B 9) sind

„Gewerbeflächen“ bzw. eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“
in Form eines Sportzentrums an der van-den-Bergh-Straße ausgewiesen.

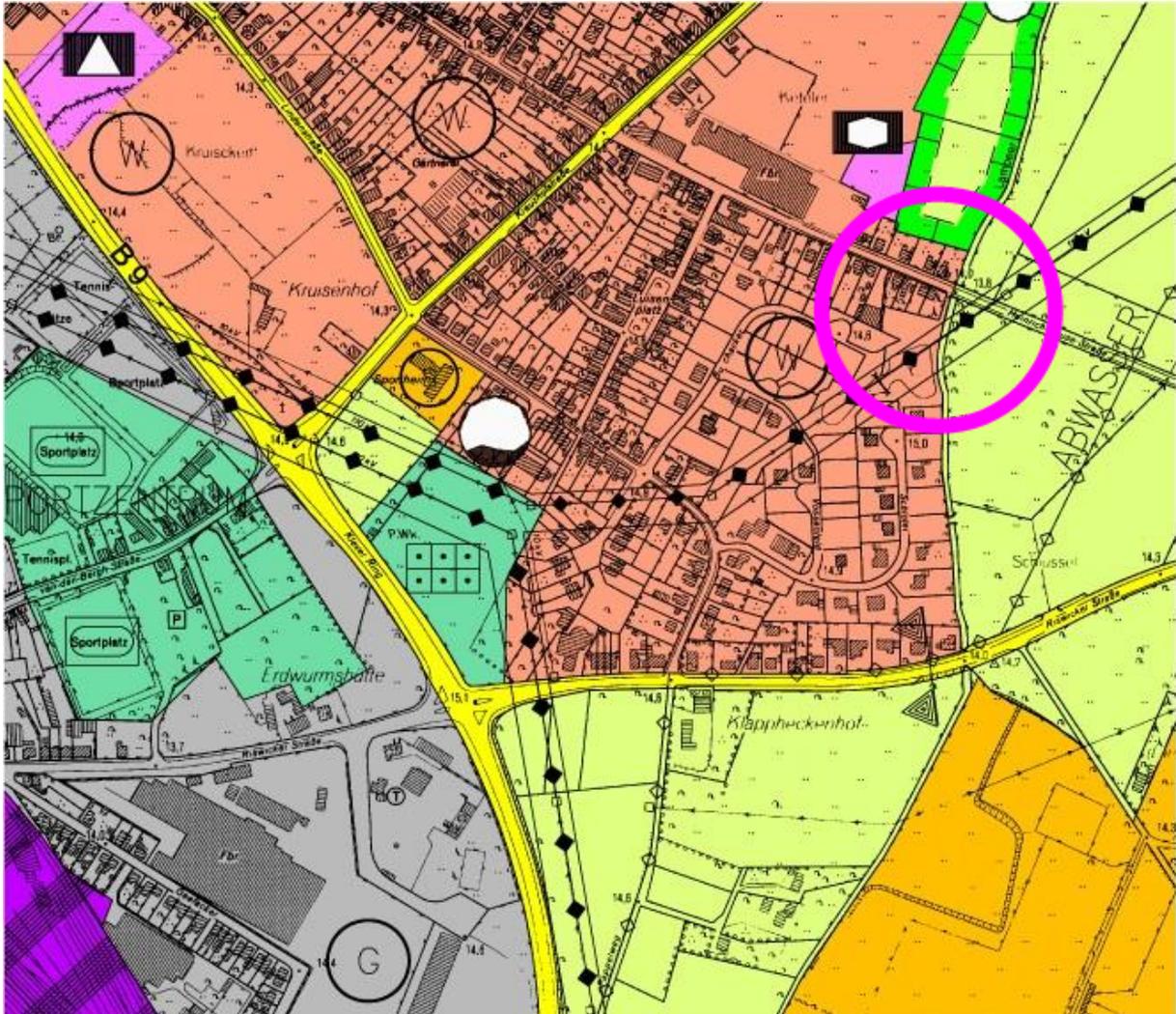


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 15.10.2012 beinhaltet den Fachbeitrag zur Binnenentwicklung, in dem die Rahmenbedingungen und die bestehenden Möglichkeiten für die Binnenentwicklung ermittelt werden. Die Stadt Kleve orientiert sich hinsichtlich der Siedlungsflächenentwicklung an dem Leitbild »Qualität vor Quantität«. Bestandteil dieses Grundsatzes soll auch eine behutsame Siedlungsflächenentwicklung unter Entwicklung und Neunutzung vorhandener Standorte sein. Zur Erschließung notwendiger Baulandpotenziale soll vorrangig, vor der Entwicklung neuen Baulands, die Neunutzung vorhandener Standorte vorangetrieben werden.

Für die Bewertung der Eignung vorhandener Flächen (z.B. Restflächen aus Bebauungsplänen) zur Nachverdichtung werden Kriterien benannt:

- städtebauliche Verträglichkeit einer Nachverdichtung hinsichtlich des vorhandenen Dichtegrads
- Erschließungsmöglichkeiten

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 15.10.2012 schlägt westlich des Wasserlaufs Lambeer eine Erweiterung der Wohnbauflächen vor.

4.3 Stadtentwicklungskonzept Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das im Stadtentwicklungskonzept formulierte allgemeingültige Ziel des Konzepts „Von Innen nach Außen entwickeln“ wurde bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2-075-0 wurde aufgestellt, um die Ansiedlung der Wohnnutzung für den Bereich Luisenplatz / Mühlenstraße / Riswicker Straße / Lambeergraben / Lambeer im Ortsteil Kellen planungsrechtlich zu ermöglichen.

5. Ziele und Zwecke der Änderung, Konzept

5.1 Allgemeines

Die vorliegende Planung soll eine Wohnbebauung im Innenbereich eines vorhandenen Wohnstandorts im Ortsteil Kellen ermöglichen. Für die Wohnsiedlung liegt ein Konzept vor, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wird. Das Konzept sieht die Errichtung von zwei Einfamilienhausgruppen als Hinterliegerbebauung vor. Die Einfamilienhäuser sollen über ein Geschoss verfügen. Insgesamt können so bis zu 7 Wohneinheiten entstehen. Die in zweiter Reihe angeordnete Bebauung ist charakterisiert durch eine offene Baustruktur, mit (Stell-)Platzflächen und begrünten Freibereichen zwischen den Gebäuden sowie durch eine gemischt genutzte Verkehrsfläche. Die Gebäude schließen an einen gemeinschaftlich genutzten, mit Bäumen gegliederten Erschließungsplatz an, der zusammen mit einer weiteren Zufahrt den Innenbereich entwickelt und die PKW-Stellplätze erschließt. Durch die Konzentration der Stellplatzflächen sollen das Verkehrsaufkommen im Gebiet reduziert und Verkehrswege gebündelt werden.

Der Bebauungsplan strebt zudem die bauliche Nachverdichtung von Grundstücksflächen an. Übergeordnet steht als Ziel die Umsetzung der Leitlinien des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Kleve, die im Kern die vorrangige Entwicklung von Potenzialflächen im Innenbereich vor der Inanspruchnahme von

Freiflächen im Außenbereich vorschreiben. Im Übrigen verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die Bestandsbebauung im Plangebiet zu sichern, sofern dies städtebaulich sinnvoll ist.

a) Ziel und Zweck der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Angebot einer flächensparenden Wohnbebauung (Nachverdichtung) zu modifizieren.

b) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Neuordnung der den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassenden Flächen unter Beachtung der formulierten Ziele vorbereitet und umgesetzt.

Die städtebauliche Neuordnung entspricht dabei den Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verträglichkeit und der Tragfähigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

5.2 Rahmenbedingungen für die flächensparende Wohnbebauung (Nachverdichtung)

Hinsichtlich der Anforderungen an eine Nachverdichtung sind folgende wesentliche städtebauliche Kriterien zu benennen:

- zentrale Lage
- Nahversorgung
- Erschließungsmöglichkeiten
- Struktur der Bestandsbebauung (Nutzung, Geschossigkeit, Baustrukturen, -dichte)
- bedarfsgerechtes Nutzungsangebot
- entwicklungsfähiges Umfeld (z.B. brachgefallene Nutzungen: Handwerksbetriebe, Gewerbehallen)
- Flächenverfügbarkeit, Gesamtgröße.

Mit dem nun eingeleiteten Verfahren Nr. 2-075-3 sollen die unter 5.1 erläuterten Aspekte in die Planung einfließen und Berücksichtigung finden, so dass eine städtebaulich sinnvolle Planungsgrundlage zur Verfügung steht.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Alle Flächen des Plangebiets, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen bzw. auf denen bereits Bebauung vorhanden ist, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieser Baugebietstyp ist geeignet, die für das Wohngebiet typische vorwiegende Wohnnutzung zu ermöglichen. Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, um dem angestrebten Charakter des neuen Wohnquartiers und dem städtebaulichen Umfeld gerecht zu werden.

Die übrigen Flächen und Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden hauptsächlich als Erschließungsflächen, Stellplatzflächen und Grünflächen ausgewiesen. Eine detaillierte Beschreibung und Begründung wird nachfolgend gegeben.

Das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist in drei verschiedene Nutzungsgebiete WA 1 bis WA 3 aufgeteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Erschließungsflächen / Grünfläche

Wie zuvor beschrieben, soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine neue flächensparende Wohnbebauung schaffen. Der vorliegende Entwurf sieht daher Elemente vor, die eine Zusammengehörigkeit und Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet erzeugen. Dazu zählen die Anordnung der Gebäude und eine ansprechende Gestaltung der Erschließungsflächen, wodurch Anreize zum Aufenthalt geschaffen wird. Zentrales Entwurfs-element in diesem Zusammenhang ist die private Erschließungsfläche (Flurstück 431), die mehr Qualität eines zum Spiel und Aufenthalt einladenden Platzes denn einer klassischen Straße erhalten soll und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird. Zur Unterstützung der Platzausbildung werden daher im Westen des sich aufweitenden Erschließungsplatzes eine private Grünfläche und anzupflanzende Bäume festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen.

Im gesamten Plangebiet wird für das WA eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird in den Nutzungsgebieten WA 2 und WA 3 mit 0,5 festgesetzt. In den Nutzungsgebieten WA 1 liegt sie bei 0,8. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Obergrenzen werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Nutzungsgebiet WA 2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, im Nutzungsgebiet WA 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig, was dem Straßenbild der Heinrich-Bause-Straße entspricht.

In dem Nutzungsgebiet WA 2 ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Traufhöhe (TH) von 4,75 m bzw. Firsthöhe (FH) von 7,50 m - der Gestaltungssatzung entsprechend (gem. § 5 Gebäudehöhen bei eingeschossigen Gebäuden s. Kapitel 4) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf im Nutzungsgebiet WA 2 max. 0.30 Meter unter bzw. über der anbaufähigen Verkehrsflächen liegen. Die Messung erfolgt in der Mitte des Gebäudes. Die Bezugsebene für Höhenfestsetzungen ist im Nutzungsgebiet WA 2 die ausgebaute Höhe der anbaufähigen Verkehrsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Das Maß ist in der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss im Nutzungsgebiet WA 3 und die Höhenfestsetzungen im Nutzungsgebiet WA 2 bleibt die umgebende Masstäblichkeit gewahrt.

Zur weitergehenden Steuerung einer verträglichen Dichte und zur Beibehaltung der gegebenen Einwohnerdichte wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im Nutzungsgebiet WA 1 und WA 3 je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig sind. Im Nutzungsgebiet WA 2 ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bebauungsmöglichkeiten entstehen durch die Ausweisung von durch Baugrenzen definierte überbaubare Flächen.

Im Nutzungsgebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Im Nutzungsgebiet WA 1 an der Heinrich-Bause Straße werden die Gebäude der Bestandsbebauung mit einer 14 m tiefen überbaubaren Flächen gesichert. Der Antragsteller wünscht darüber hinaus die Vergrößerung der überbaubaren Fläche von 16 x 14 m (Heinrich-Bause-Str. 35a/b, Flurstücke 1204 und 1205) im Nutzungsgebiet WA 1 um 3m. Da die Erweiterung der überbaubaren Fläche lediglich Auswirkungen auf das Nutzungsgebiet WA 1 hat, ist dieser Änderungswunsch städtebaulich noch verträglich. Es werden städtebaulich vertretbare Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet, um den Nutzern An- und Umbauten zu ermöglichen. Im Nutzungsgebiet WA 1 werden insgesamt zwei überbaubare Flächen festgesetzt, deren Größen 14 x 15,5 m und 19 x 14 m betragen.

Im Nutzungsgebiet WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Hausgruppen zulässig sind. Die geplanten zwei Einfamilienhausgruppen (Atriumhäuser) werden als zwei überbaubare Flächen festgesetzt; eine Hausgruppe aus drei Einfamilienhäusern mit einer 27 m langen überbaubaren Fläche sowie eine Hausgruppe aus vier Einfamilienhäusern mit einer 36 m langen überbaubaren Fläche, die eine günstige Verdichtung bei hohem Wohnwert ermöglichen und eine flächensparsame Wohnbebauung und Erschließung zulassen. Die überbaubare Grundfläche (ca. 92 m²) eines Atriumhauses umfasst 9 x 12 m abzüglich des privaten Aussenraums von 4 x 5 m (Atrium). Mit der Festsetzung der Baufenster wird dem Grundsatz der Nachverdichtung gefolgt, welcher im BauGB und Stadtentwicklungskonzept verankert bzw. gefordert ist.

Im Nutzungsgebiet WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Im Nutzungsgebiet WA 3 wird das Gebäude am Buchacker als Bestandsbebauung mit einer überbaubaren Fläche, deren Größe 16 x 16,5 m beträgt, gesichert.

Die überbaubaren Flächen dürfen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten überschritten werden (nach § 23 Abs. 3 Satz 2f. BauNVO). Im Einzelnen sind im gesamten Plangebiet Überschreitungen zur Errichtung von Terrassen und Balkonen zulässig.

In den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 3 werden darüber hinaus in den rückwärtigen Grundstücksflächen auch Überschreitungen zur Errichtung von eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Terrassen und Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² zugelassen. In dem Nutzungsgebiet WA 2 ist die letztgenannte Überschreitung nicht vorgesehen, damit hier ein verträgliches Maß an baulicher Dichte im Plangebiet gewahrt wird.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Nutzungsgebiet WA 2 können bis zu 7 neue Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die neue Bebauung in dem Nutzungsgebiet WA 2 sollen auf den privaten Grundstücksflächen vorgehalten werden. Der Bebauungsplan setzt dazu zeichnerisch entsprechende Flächen fest. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass in dem Nutzungsgebiet WA 2 außerhalb der speziell dafür ausgewiesenen Bereiche und außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Für die Nutzungsgebiete WA 1 und WA 3, welche bereits vollständig bebaut sind, gilt diese Festsetzung nicht, da hier im Bestand bereits eine funktionierende Stellplatzregelung vorhanden ist und die Grundstücke eine ausreichende Größe aufweisen. Dort sind außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze zulässig (gem. § 12 Abs. 1 BauNVO).

Im Nutzungsgebiet WA 2 „Hausgruppen“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Damit soll ein verträgliches Maß an baulicher Dichte im Plangebiet gewahrt werden. In den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 3 werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO), da eine zu große Versiegelung aufgrund der Größe der Grundstücke nicht zu erwarten ist.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßen Heinrich-Bause-Straße und Buchacker erschlossen. Zur inneren Erschließung der Baugruppen weist der Bebauungsplan eine gemeinsame, private Erschließung (Flurstück 431) auf, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird. Die Erschließungsfläche weitet sich auf, um den Platz- und Quartierscharakter zu unterstreichen und um gleichzeitig die erforderlichen PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen unterzubringen bzw. zu erschließen. Ziel ist es, die Straße zu einem Spiel- und Aufenthaltsort umzugestalten, an dem der motorisierte Verkehr sich deutlich unterordnet.

Zur Erschließung von PKW-Stellplätzen der neu geplanten Baugruppe auf den östlichen Grundstücksflächen sieht der Bebauungsplan eine Wegeverbindung parallel zum vorhandenen Fußweg entlang des Lambeer vor. Diese Erschließung wird als Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Das Befahren mit PKW soll ermöglicht werden, um kurzzeitig die Wohnhäuser anfahren zu können (z.B. zum Be- und Entladen), jedoch soll der Bereich weitgehend von Verkehr freigehalten werden.

Die Hausgruppen selbst werden mittels einer fußläufigen Wegeverbindung erschlossen, die im Bebauungsplan als Geh- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in Form einer Wendeanlage so dimensioniert, dass auch die Ver- und Entsorgung der angeschlossenen Bauflächen gewährleistet ist.

Durch die nachrichtliche Darstellung von „Stellflächen für Müllbehälter“ unmittelbar an der Heinrich-Bause-Straße wird zusätzlich Verkehr aus dem innenliegenden Bereich des Plangebiets herausgehalten. Hier wird der Abfall der 7 Einfamilienhäuser zentral gesammelt und abgeholt. So ist gewährleistet, dass ein Entsorgungsfahrzeug nicht durch den gesamten Innenbereich fahren muss, um der Entsorgung der Haushalte nachzukommen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

Die Nachverdichtung wird hinsichtlich des vorhandenen Dichtegrads als städtebaulich vertretbar angesehen. Die Erschließungsmöglichkeiten sind im Hinblick auf eine wirtschaftliche und qualitative Struktur gegeben.

Durch eine solche Entwicklung von Innenbereichsflächen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Diese Festsetzung wird der Handlungsempfehlung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Kleve gerecht, die eine vorrangige Entwicklung von Innenbereichsflächen fordert.

Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der am 27.12.1978 und am 28.02.1994 unter Az.: 54.II.500.01.09 von der Bezirksregierung genehmigten Entwässerungsentwürfen für das gesamte Wohngebiet Luisenplatz / Mühlenstraße / Riswicker Straße / Lambeergraben / Lambeer nach dem Trennverfahren.

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die in den tangierenden Straßen vorhandene Trennkanalisation. Für die baulichen Neuausweisungen erfolgt die Abwasserableitung analog.

a) Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Transportsammler Ost 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.

c) Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Flächen wird aufgrund der örtlichen versickerungstechnisch ungünstigen Untergrundverhältnisse durch die bestehende Regenwasserkanalisation der Teileinzugsgebiete „C“ und „X“ abgeleitet. Die Einleitungen erfolgen jeweils in das Fließgewässer Lambeergraben.

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet „C“ erfolgt ungedrosselt, während die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet „X“, welches das Plangebiet beinhaltet, über das Regenrückhaltebecken 0021 Buchacker gedrosselt erfolgt. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse wurden zuletzt am 31.12.2011 unter Az.:6.1/6.3 – 09455/2005 WE und Az.: 6.1/6.3 – 07932/2005 WE bis zum 31.12.2012 durch die Kreisverwaltung verlängert.

Die Einzugsbereiche der Einleitungen sowie das zugehörige Plangebiet dienen Wohnzwecken. Nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich der Verschmutzungspotentiale ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Vorfluter nicht erforderlich.

8. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Das Plangebiet ist teils bereits bebaut, teils wird es derzeit für Hausgärten genutzt. Außerdem befindet sich eine Siedlungsbrache im Plangebiet. Der ökologische Wert der unbebauten Flächen ist als nicht sehr hoch einzustufen, Schutzgebietsausweisungen bestehen nicht. Naturgemäß führt der vorliegende Bebauungsplan zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet, was zunächst eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts darstellt. Jedoch muss der Bebauungsplan in einem größeren Kontext betrachtet werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-075-3 soll gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da es sich im vorliegenden Fall um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen handelt. Die Belange von Natur und Landschaft werden daher verbal argumentativ in der Begründung berücksichtigt. Auf die Erstellung eines eigenständigen landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird verzichtet. Beim Plangebiet handelt es sich um ein im Innenbereich in integrierter Lage gelegenes, von Bebauung umrandetes Gebiet, welches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und gemäß dem Stadtentwicklungskonzept vorrangig zu entwickeln ist. Die bauliche Nutzung steht ganz im Zeichen einer angestrebten Nachverdichtung von Potenzialflächen im Innenbereich, die im Zusammenhang mit dem gleichzeitigen Schutz von Freiflächen im Außenbereich zu sehen ist und damit insgesamt zu begrüßen ist.

Zur Aufwertung der ökologischen Situation im Plangebiet wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen und Rasenflächen zu begrünen sind. Untergeordnete Anteile der begrüneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubhölzern zu bepflanzen. Ziergehölze, die in der Pflanzenliste zu den Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet Kleve genannt werden, sind ebenfalls zulässig. Zusätzlich werden im privaten Straßenraum/Plangebiet insgesamt 6 anzupflanzende Bäume festgesetzt, die nicht nur förderlich sind für das Kleinklima im Gebiet, sondern auch eine gestalterische Bedeutung haben. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen mit einem Laubbaum je vier zusammenhängende Stellplätze zu gliedern und zu begrünen. Der Bebauungsplan gibt Pflanzlisten vor, die bei der Anpflanzung der Bäume zu beachten sind.

Um die Bodenversiegelung und damit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan ferner festgesetzt, dass für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. wasserdurchlässige Beläge (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. Ä.) zu verwenden sind.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft hat.

9. 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 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 Verbottatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlungen des MBV und des MKULNV 12/2010).

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen wurden die planungsrelevanten Arten des MTB 4202 für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotope, Gärten, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- Braunes Langohr *Plecotus auritus*
- Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*
- Fransenfledermaus *Myotis nattereri*
- Große Bartfledermaus *Myotis brandtii*
- Großer Abendsegler *Nyctalus leisleri*
- Rauhhaufledermaus *Pipistrellus nathusii*
- Wasserfledermaus *Myotis daubentonii*
- Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum und kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

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

- Baumfalke *Falco subbuteo*
- Baumpieper *Anthus trivialis*

- Bekassine *Gallinago gallinago*
- Blaukehlchen *Luscinia svecica*
- Eisvogel *Alcedo atthis*
- Feldschwirl *Locustella naevia*
- Feldsperling *Passer montanus*
- Flussregenpfeifer *Charadrius dubius*
- Flussseseschwalbe *Sterna hirundo*
- Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*
- Habicht *Accipiter gentilis*
- Kuckuck *Cuculus canorus*
- Kleinspecht *Dryobates minor*
- Mäusebussard *Buteo buteo*
- Mehlschwalbe *Delichon urbica*
- Nachtigall *Luscinia megarhynchos*
- Pirol *Oriolus oriolus*
- Rauchschwalbe *Hirundo rustica*
- Rebhuhn *Perdix perdix*
- Rotmilan *Milvus milvus*
- Rotschenkel *Tringa totanus*
- Saatkrähe *Corvus frugilegus*
- Schleiereule *Tyto alba*
- Schwarzkehlchen *Saxicola rubicola*
- Schwarzspecht *Dryocopus martius*
- Sperber *Accipiter nisus*
- Steinkauz *Athene noctua*
- Turmfalke *Falco tinnunculus*
- Turteltaube *Streptopelia turtur*
- Uferschnepfe *Limosa limosa*
- Uferschwalbe *Riparia riparia*
- Waldkauz *Strix aluco*
- Waldohreule *Asio otus*
- Weißstorch *Ciconia ciconia*
- Wespenbussard *Pernis apivorus*

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

Für die genannten Amphibienarten

- Kleiner Wasserfrosch *Rana lessonae*
- Kreuzkröte *Bufo calamita*

und die Reptilienarten

- Schlingnatter *Coronella austriaca*
- Zauneidechse *Lacerta agilis*

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Für den nach Angaben der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde in näherem Umkreis gelegenen Brutplatz des Steinkauzes sowie die nach LANUV-Informationen vorkommende Breitflügelfledermaus stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum dar. Zusammenfassend sind aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

10. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 2-075-3 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Kleve, den 19.09.2013

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

(van Koeverden)