

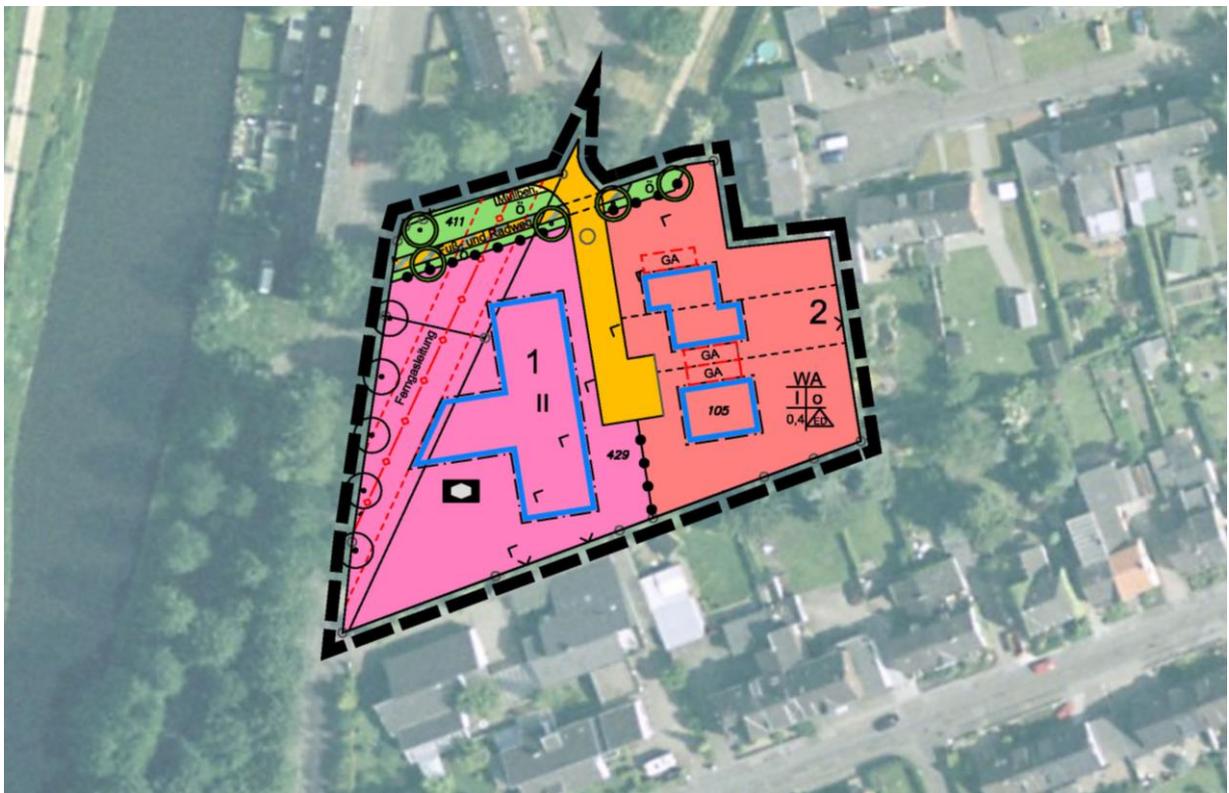
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2-281-0 für den Bereich Briener Straße/ Alter Bahndamm im Ortsteil Kellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-281-0 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 2-281-0 Briener Straße/ Alter Bahndamm

Satzungsbeschluss



Bebauungsplanskizze mit Luftbild

1. Planungsanlass

An die Verwaltung wurde der Wunsch herangetragen die Brachfläche südlich des Kreuzungspunkts „Briener Straße“ und „An der Spoy“ als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, um ein Gebäude mit sozialer Zweckbestimmung errichten zu können.

Die östlich angrenzenden Flächen werden bis an die vorhandene Bestandsbebauung heran mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um diese im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen. Damit schließt das Plangebiet nördlich an den bestehenden Bebauungsplan 2-071-2 an.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 1 km nordöstlich des Innenstadtbereichs von Kleve und wird im Westen durch die „Briener Straße“, im Norden durch die Straße „An der Spoy“, im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 106 und im Süden durch die nördlichen Abgrenzungen der Flurstücke 123, 124, 125, 439, 438 und 464 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von 4511 m² und umfasst die Flurstücke 477(teilw.), 361, 410, 411, 463 (teilw.), 429 (teilw.) und 105 (teilw.) in der Flur 13 der Gemarkung Kellen.

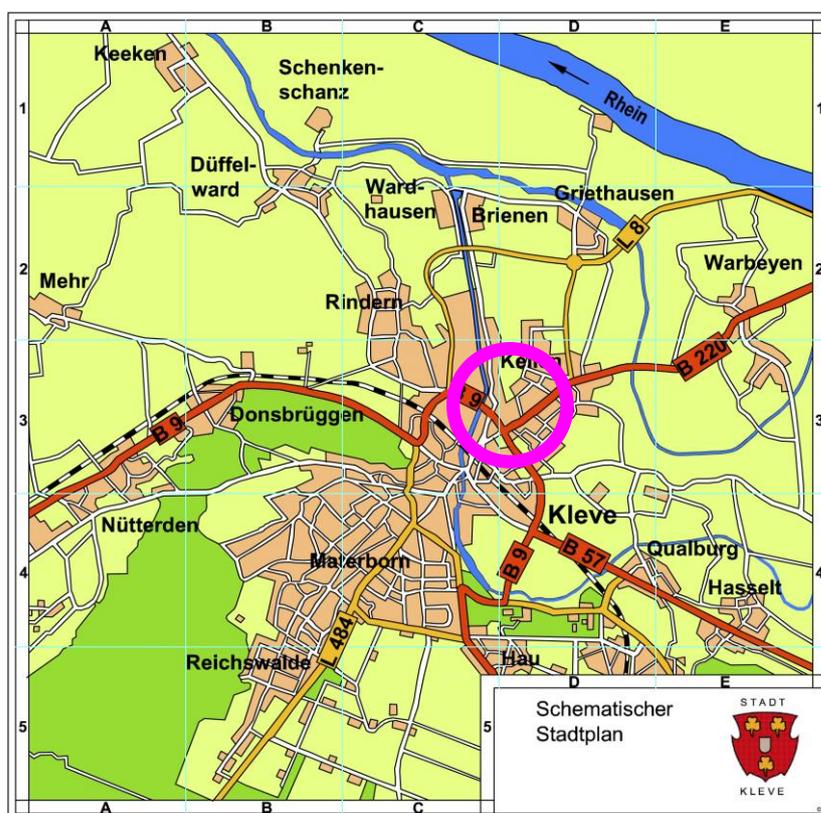


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

Der Bereich des Bebauungsplans stellt derzeit eine untergenutzte Fläche entlang der „Briener Straße“ im Randgebiet des Ortsteils Kellen dar. Seine Entwicklung besitzt aber aus mehreren Gründen Relevanz für den gesamtstädtischen Zusammenhang:

Die „Briener Straße“ ist durch ihre Funktion als Zufahrtsstraße in die Klever Innenstadt und somit auch deren Gestaltung Stadtbild prägend. Gleiches gilt auch für den Radweg, der das Plangebiet tangiert und die Innenstadt mit den Ortsteilen Kellen und Griethausen verbindet und ferner den Anschluss an das überregionale Netz herstellt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem im FNP Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen aneinander angrenzen.

Das tatsächlich vorhandene Gewerbe ist ein südlich des Plangebiets gelegener Malerbetrieb, an den sich im Osten und Nordosten bereits Wohnnutzungen anschließen. Der Betrieb wäre aufgrund seiner Größe und der Art der Nutzung auch in einem Mischgebiet zulässig und stellt dadurch keine Unverträglichkeit zu der geplanten sozialen und Wohnnutzung dar. Durch den Bebauungsplan kann diese Nutzungsverträglichkeit planungsrechtlich verankert werden.

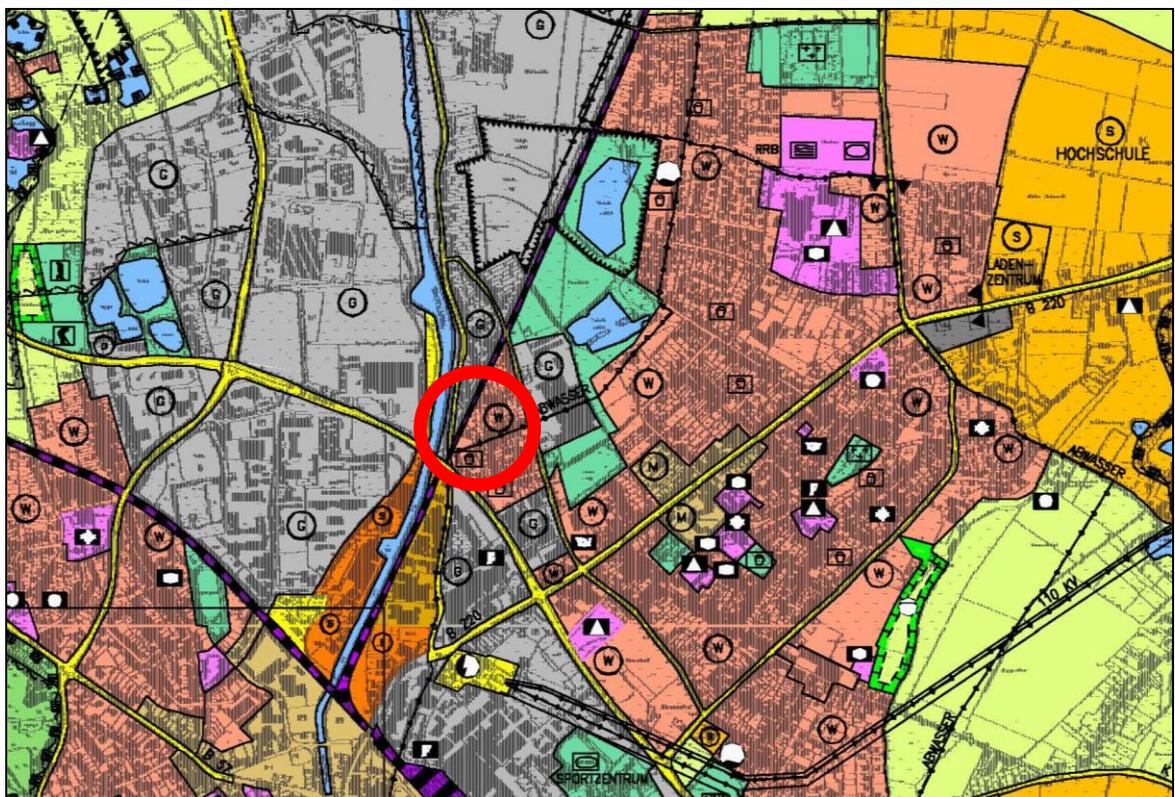


Abb. 3: Auszug aus rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Freifläche im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung (wie sie im Stadtentwicklungskonzept als Ziel formuliert steht) zu beplanen und die städtebauliche Situation zu ordnen.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die von der bestehenden Straße „An der Spoy“ in südlicher Richtung abzweigt und das Plangebiet in zwei Nutzungsbereiche unterteilt. Darüber hinaus ist das Plangebiet an einen regionalen Rad- und Fußweg angebunden, der nach Süden in die Klever Innenstadt und nach Norden in Richtung Griethausen führt.

Der Nutzungsbereich 1 weist entlang der „Briener Straße“, gemäß der Anfrage, eine Fläche für den Gemeinbedarf aus, die „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ gewidmet ist. Hier wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, um den Straßenraum in seinen Proportionen angemessen zu fassen und den Kreuzungspunkt mit dem Radweg zu akzentuieren.

Östlich grenzt der Nutzungsbereich 2 an, der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Zulässig sind in diesem Bereich Einzel- und Doppelhäuser. Dies soll gewährleisten, dass für diesen Innenbereich eine verträgliche Dichte gewahrt bleibt, die Rücksicht nimmt auf die umliegenden Strukturen sowie auf den Gesamtort Kellen.

Die überbaubaren Flächen werden nicht als Bänder, sondern als einzelne Bauflächen dargestellt, um die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangebietes gezielt zu steuern. Besonders in Innenbereichen, bei denen durch die vorhandene Bebauung ein gewisser Rahmen vorgegeben wird, ist diese Art der Steuerung aus städtebaulicher Sicht ein wesentlicher Aspekt. Zusätzlich stellt die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl sicher, dass sich die Bebauung in die östlich und südlich angrenzende, bestehende Wohnbebauung in verträgliche Weise einfügt.

Für den Nutzungsbereich 2 werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen, da die Struktur und die Lage des Plangebiets grundsätzlich für die Ansiedlung solcher Einrichtungen nicht geeignet sind (§1 Abs.5 BauNVO). Darüber hinaus ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, höchstens eine Wohnung zulässig. Sofern keine rechtlichen Belange entgegenstehen, kann ausnahmsweise eine zweite, untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden. Diese, wie auch die Festsetzung, dass in Doppelhäusern pro Haushälfte jeweils nur eine Wohneinheit zulässig ist, dienen in erster Linie dazu, eine ungewollte Verdichtung im Plangebiet zu unterbinden.

Nicht als städtebaulich unverträglich werden in diesem Bereich seitens der Stadt Kleve eingeschossige, maximal 3,50 Meter hohe Wintergärten von bis zu 30 m² angesehen, so

dass die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich hierfür maximal 3 Meter überschritten werden dürfen.

Um den Versiegelungsgrad und die Verdichtung auf ein verträgliches Maß einzuschränken, sind im gesamten Plangebiet je Grundstück Nebenanlagen über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Natur und Landschaft

Wie in Kapitel 4 dargelegt verfolgt der vorliegende Bebauungsplan das Ziel, die Freifläche im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung (wie sie im Stadtentwicklungskonzept als Ziel formuliert steht) 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 der 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.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegt heute eine kleine Grünfläche mit Bäumen (überwiegend Birken - *Betula pendula*, einzelnen Eschen - *Fraxinus excelsior* und Weiden *Salix spec.*) und Sträuchern (Liguster - *Ligustrum vulgare*, Kornelkirsche - *Cornus mas*, Haselnuss - *Corylus avellana*, Rosen - *Rosa spec.*, Schneeball - *Viburnum spec.*). Sie wird durch den unversiegelten Fuß-/Radweg von der Briener Straße parallel zur Straße "An der Spoy" gequert. Im südlichen Teil wird kleinflächiges Grünland als Auslauf- fläche für Hühner und einzelne Schafe genutzt. Das Grünland wird gegenüber der kleinen unversiegelten Lagerfläche des angrenzenden Betriebes durch eine ungefähr mannshohe Lorbeerkirschen-Hecke abgegrenzt. Neben den Bäumen der kleinen Grünfläche ist die Spitz-Ahorn-Reihe (*Acer platanoides*) entlang der Briener Straße prägend.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf, für ein Allgemeines Wohngebiet und als Verkehrsfläche stellen aufgrund der Versiegelung und Überformung der Grünfläche einen Eingriff dar.

Die Spitz-Ahorn-Reihe entlang der Briener Straße wird nachrichtlich als zu erhaltende Bestandsbäume dargestellt. Eine Festsetzung für den dauerhaften Schutz und Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist aufgrund der unterirdisch verlaufenden Ferngasleitung nicht möglich.

Die öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand des Planungsgebiets wird gemäß der Planzeichnung umgestaltet. Es sind 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen ist zu berücksichtigen. Mindestabstände bzw. Schutzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Baumpflanzung führt gestalterisch die radwegbegleitende Baumreihe nördlich des Plangebiets fort. Im Unterwuchs ist Rasen anzusäen bzw. sind standortgerechte (Klein-)Sträucher zu pflanzen. Sichtbeziehungen im Bereich der Radwegmündung bzw. -querung sind von höherwüchsigen Sträuchern freizuhalten.

Pflanzliste - Baumpflanzungen:

Mindestqualität:

Hochstamm, 3 xv., aus extra weitem Stand, mit Draht-Ballen, STU 18-20 cm

- *Acer platanoides* 'Cleveland' Kegelförmiger Spitz-Ahorn
- *Acer platanoides* 'Deborah' Spitz-Ahorn 'Deborah'
- *Alnus spaethii* Erle Spaethii
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche
- *Corylus colurna* Baum-Hasel
- *Fraxinus ornus* Blumen-Esche
- *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt' Schmale Trauben-Kirsche
- *Prunus sargentii* Scharlach-Kirsche
- *Prunus schmittii* Zier-Kirsche
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' Stadt-Birne 'Chanticleer'
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus aria* 'Magnifica' Großlaubige Mehlbeere
- *Sorbus intermedia* 'Brouwers' Schmalkronige Mehlbeere
- *Tilia cordata* Winter-Linde (auch in den Sorten 'Erecta', 'Greenspire' und 'Rancho')

Das ausgewiesene Baufeld im Nutzungsgebiet 1 sowie die GRZ von 0,4 im Nutzungsgebiet 2 gewährleisten eine, im Bezug auf die abiotischen Schutzgüter, verträgliche Über-

formung. Zur Minimierung der negativen Effekte der zunehmenden Versiegelung auf den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer dauerhaft zu begrünen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (privat) sind zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum bzw. ein Laubbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 30 % nicht überschreiten. Aus ökologischen Gründen sind heimische Wildgehölze bzw. deren Sorten bevorzugt zu verwenden. Die Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen ist zu berücksichtigen. Mindestabstände bzw. Schutzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Pflanzliste - Laubbäume, Großsträucher (Auswahl):

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Juglans regia Walnuss
- Malus 'Evereste' Zier-Apfel 'Evereste'
- Prunus avium 'Schnee' Kleinkronige Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Obstbäume/-sträucher

Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungen, der GRZ sowie der grünordnerischen Festsetzungen werden die Eingriffe in den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie in die Biotopstrukturen insgesamt als unerheblich eingestuft.

6. 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 naturschutzfach-

licher Sicht eine Auswahl sog. "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) erfolgt durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung möglicher vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens, 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) bzgl. der Verbotstatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlung des MBV und des MKULNV 12/2010)

Aufgrund der oben beschriebenen Biotop- und Vegetationsstrukturen werden Artenvorkommen der Lebensraumtypen Kleingehölze, Säume, Gärten und Gebäude betrachtet. Dazu wurden die Angaben zu potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten der MTB 4102 und 4202 ausgewertet. Im Rahmen der Geländekartierung und nach Information der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich.

Für die in den MTB genannten Fledermausarten

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

stellt der Geltungsbereich aufgrund seiner Ausprägung und geringen Größe keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar. Die Wanderleitlinie entlang des Spoykanals wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine gravierenden Beeinträchtigungen planungsrelevanter Fledermausarten zu erwarten.

Für den im MTB 4102 genannten Biber sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Auch für die genannten Amphibien- und Reptilienarten

- Kammolch Triturus cristatus
- Kleiner Wasserfrosch Rana lessonae
- Kreuzkröte Bufo calamita
- Schlingnatter Coronella austriaca
- Zauneidechse Lacerta agilis

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Die Messtischblätter nennen eine Vielzahl von planungsrelevanten Vogelarten für die o.g. Lebensraumtypen.

- | | | | |
|-------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|
| • Baumfalke | Falco subbuteo | • Rotmilan | Milvus milvus |
| • Blaukehlchen | Luscinia svecica | • Schleiereule | Tyto alba |
| • Braunkehlchen | Saxicola rubetra | • Schnatterente | Anas strepera |
| • Eisvogel | Alcedo atthis | • Schnatterente | Anas strepera |
| • Feldschwirl | Locustella naevia | • Schwarzkehlchen | Saxicola rubicola |
| • Gartenrot-
schwanz | Phoenicurus phoe-
nicurus | • Schwarzspecht | Dryocopus martius |
| • Grauammer | Emberiza calandra | • Sperber | Accipiter nisus |
| • Grünspecht | Picus viridis | • Steinkauz | Athene noctua |
| • Habicht | Accipiter gentilis | • Sumpfohreule | Asio flammeus |
| • Kleinspecht | Dryobates minor | • Tafelente | Aythya ferina |
| • Knäkente | Anas querquedula | • Tafelente | Aythya ferina |
| • Krickente | Anas crecca | • Teichhuhn | Gallinula chloropus |
| • Kurzschna-
belgans | Anser
brachyrhynchus | • Tüpfelsumpfhuhn | Porzana porzana |
| • Löffelente | Anas clypeata | • Turmfalke | Falco tinnunculus |
| • Löffelente | Anas clypeata | • Turteltaube | Streptopelia turtur |
| • Mäusebussard | Buteo buteo | • Wachtel | Coturnix coturnix |
| • Mäusebussard | Buteo buteo | • Wachtelkönig | Crex crex |
| • Nachtigall | Luscinia megarhyn-
chos | • Waldkauz | Strix aluco |
| • Nachtigall | Luscinia megarhyn-
chos | • Waldohreule | Asio otus |
| • Neuntöter | Lanius collurio | • Wasserralle | Rallus aquaticus |
| • Pirol | Oriolus oriolus | • Weißstorch | Ciconia ciconia |
| • Rauchschnalbe | Hirundo rustica | • Wespenbussard | Pernis apivorus |
| • Rebhuhn | Perdix perdix | • Wiesenpieper | Anthus pratensis |
| • Rohrweihe | Circus aeruginosus | • Wiesenschafstel-
ze | Motacilla flava |

Aufgrund der Ausprägung und geringen Größe stellt der Geltungsbereich jedoch keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet für diese Arten dar. Die Wanderleitlinie entlang des Spoykanals wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine gravierenden Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der Ausprägung und geringen Größe des Geltungsbe-
reichs sowie unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen keine gravie-
renden Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet wird analog der Entwässerungsplanung
nach dem Trennverfahren durchgeführt. Der Anschluss des Baugebiets erfolgt an die be-
stehenden Abwasseranlagen in der Briener Straße.

Schmutzwasserentsorgung

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 ge-
reinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Nach dem Ergebnis der Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Stadtgebiet
Kleve wird für das Plangebiet eine vor – Ort – Beseitigung der Niederschlagswasserab-
flüsse über Versickerungsanlagen nicht empfohlen.

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird daher über die Re-
genwasserleitung des Gebiets Nr.18 dem Spoykanal bei Auslassbauwerk bei km 3,300
zugeführt.

Sonstiges

Abwasserkanaltrassen sind von Baumstandorten freizuhalten.

8. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhan-
den. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sollten jedoch im Rahmen von Erdarbeiten
Bodendenkmäler zutage treten, ist gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denk-
malschutzgesetz NW (DSchG NW) zu verfahren.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Da für den Bebauungsplan Nr. 2-281-0 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Belange werden jedoch – soweit maßgeblich betroffen – im Rahmen dieser Begründung berücksichtigt.

Aufgestellt:

Kleve, den 05.05.2011

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

Im Auftrag

(Molzberger)