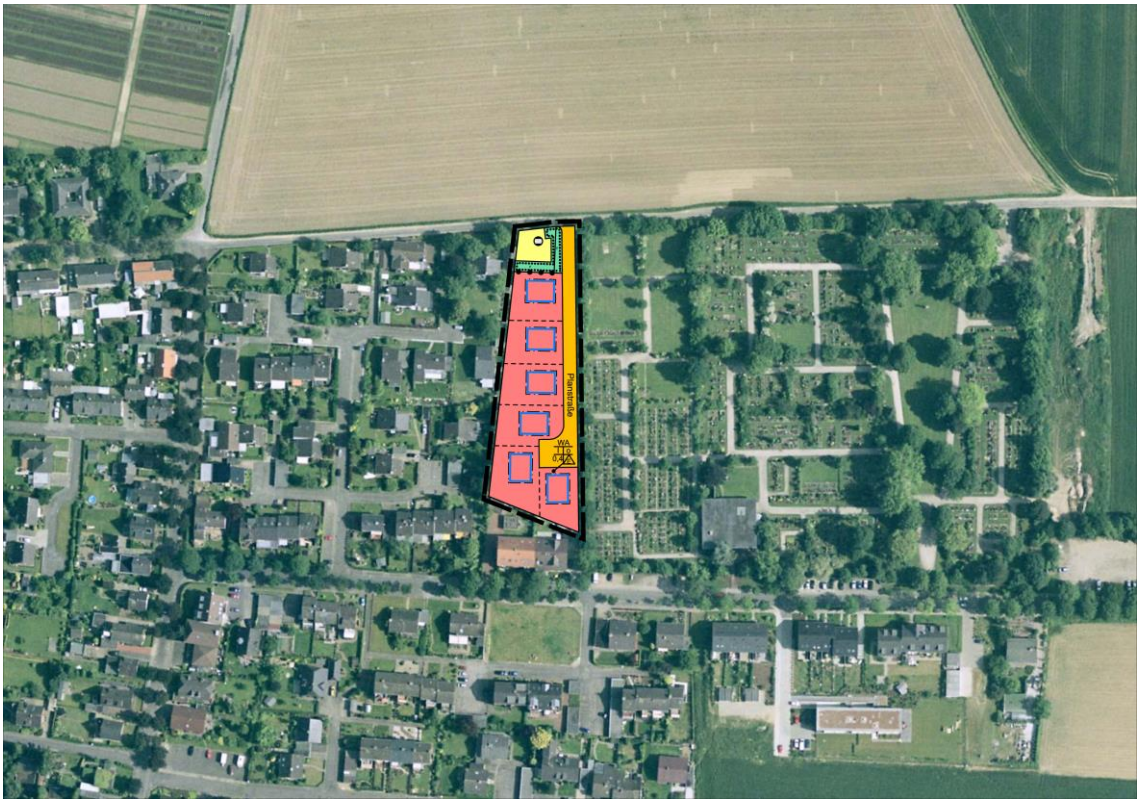
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 2-282-0 für den Bereich Peiterstraße/ Hooge Hurdt im Ortsteil Kellen

Begründung *zum Satzungsbeschluss 13.03.2013*



Kleve im Januar 2013

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2-282-0 für den Bereich Peiterstraße/ Hooge Hurdt im Ortsteil Kellen

G L I E D E R U N G

1. Lage und Größe des Plangebiets 3
2. Planungsanlass 5
3. Planerische Ausgangssituation 5
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 6
5. Verkehrliche Erschließung 7
6. Ver- und Entsorgung 8
7. Belange von Natur und Landschaft 9
8. Sonstiges 11

1. Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Kellen (vgl. Abb. 1) zwischen Peiterstraße und Hooge Hurdt und umfasst die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche westlich des Friedhofs. Im Süden und Westen wird das Gebiet von Wohnbebauung umgrenzt, im Osten vom Friedhof und im Norden teils von einer Fläche für Versorgungsanlagen der Stadtwerke, teils von der Straße Hooge Hurdt (vgl. Abb. 2). Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 1177 und 1178, Flur 2, Gemarkung Kellen zusammen. Es hat eine Größe von ca. 0,4 ha. (vgl. Abb. 3)

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist sehr günstig. Über die Straße Hooge Hurdt ist der Postdeich (L 8) und über diesen die Emmericher Straße (B 220) in Kürze erreichbar. Die beiden letztgenannten Straßen bilden den Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

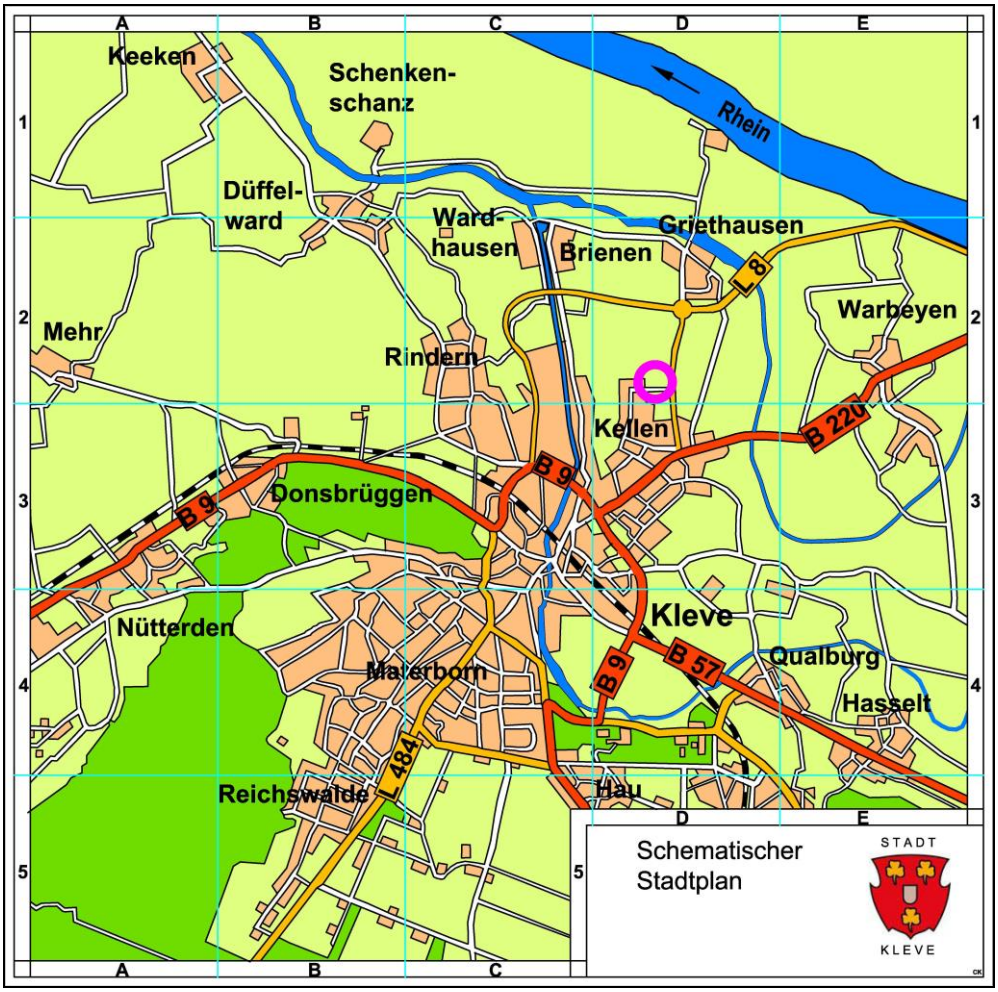


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet I (Quelle: Schematischer Stadtplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich)

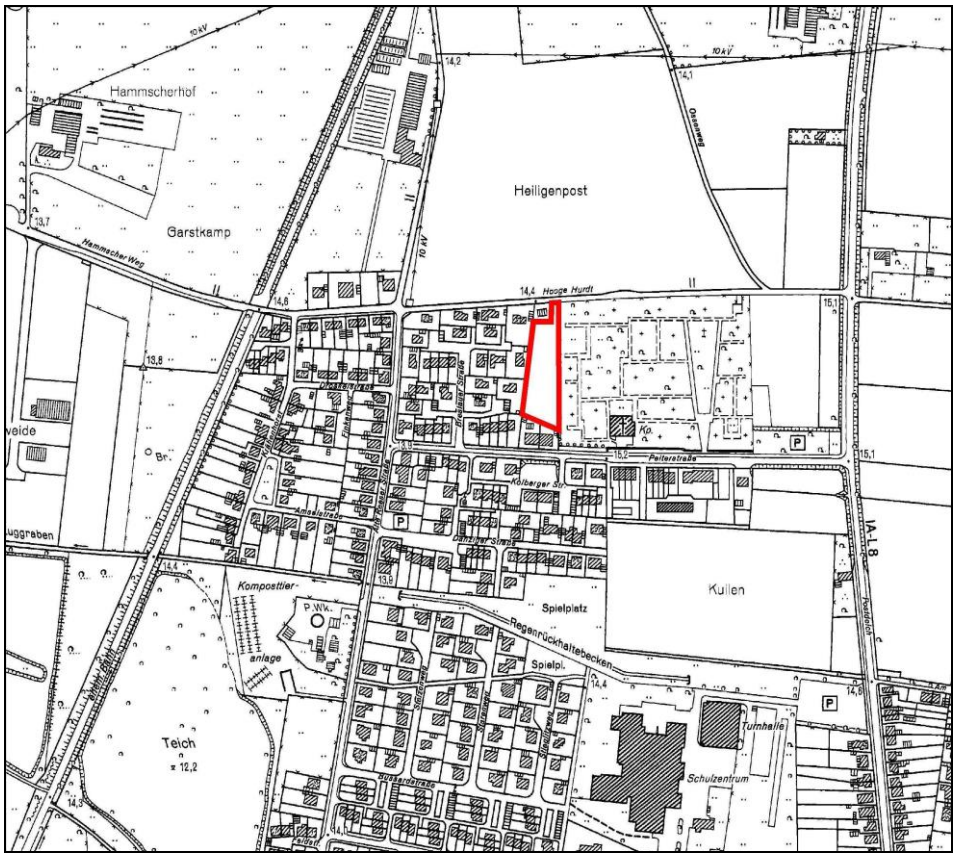


Abb. 2: Lage im Stadtgebiet II (Quelle: DGK 5, unmaßstäblich)

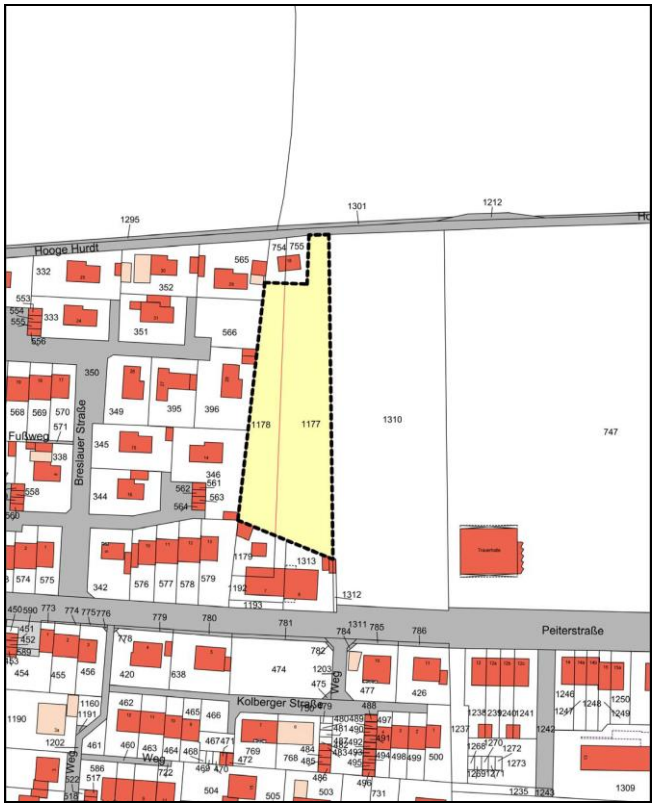


Abb. 3: Plangebiet (Quelle: GIS ALK, unmaßstäblich)

2. Planungsanlass

Die im Rahmen des im Jahr 2009 vom Rat der Stadt beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts erstellte Wohnbaulandbedarfsprognose definiert für Kleve bis zum Jahr 2025 einen zusätzlichen Bedarf an Siedlungsflächen in der Größenordnung von 60-80 ha. Um im Wettbewerb der Städte um attraktive Wohnstandorte bestehen zu können ist es wichtig, ein breites Spektrum von Angeboten für verschiedene Bedürfnisse zu schaffen. Dazu gehört nach wie vor die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern, was einen wichtigen Beitrag dazu leistet, Kleve das Prädikat einer kinder- und familienfreundlichen Stadt zu verleihen, wie es auch im Stadtentwicklungskonzept formuliert ist.

Ebenfalls im Stadtentwicklungskonzept verankert ist das Leitbild der „behutsamen Siedlungsflächenentwicklung“, welche eine Baulandentwicklung im kleinen Maßstab durch Nachverdichtung in Siedlungsbereichen zum Schutz des Freiraums vorsieht. Um diesem Leitsatz zu folgen, strebt die Stadt Kleve die Schaffung von Bauland auf Potenzialflächen im bestehenden Siedlungsraum an.

Das Plangebiet stellt eine solche Potenzialfläche dar. Für die derzeitige Funktion als Friedhofserweiterungsfläche besteht zukünftig kein Bedarf mehr, die Fläche wird somit frei für andere Nutzungen und bietet sich aufgrund ihrer Lage für eine Nachverdichtung im Einfamilienhaussegment an.

3. Planerische Ausgangssituation

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) Kellen dar (vgl. Abb. 4). Somit steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

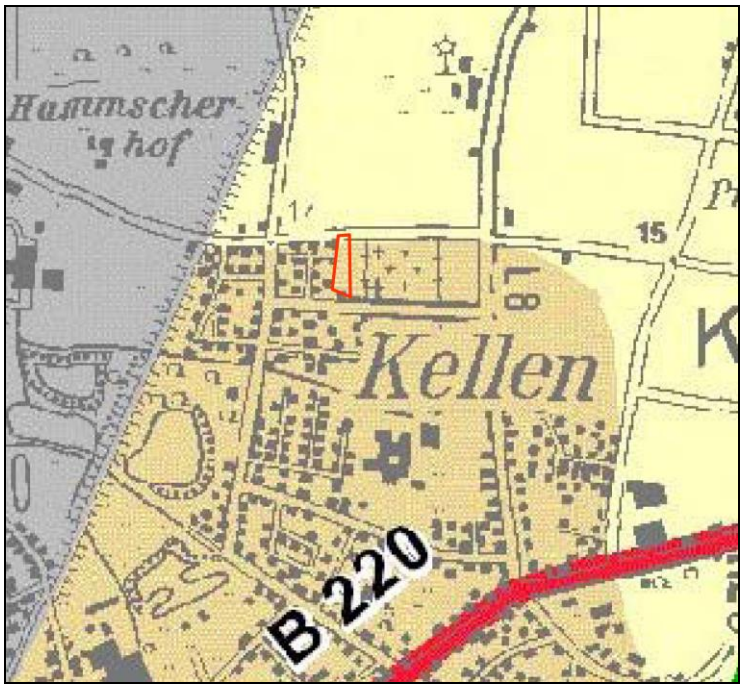


Abb. 4: Darstellung des Plangebiets im GEP 99 (Quelle: GEP 99; unmaßstäblich)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das Gebiet als Friedhofsfläche aus (vgl. Abb. 5). Aus heutiger Sicht besteht für die Erweiterung des angrenzenden Friedhofs auf dem Plangebiet kein Bedarf mehr. Entsprechend ergibt sich ein städtebauliches Handlungserfordernis zur anderweitigen Nutzung der Fläche. Um die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung zu ermöglichen, ist zur Herstellung der Konformität zwischen Bebauungs- und Flächennutzungsplan formal eine Änderung von Letzterem notwendig. Da der Flächennutzungsplan in vielerlei Hinsicht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht, beabsichtigt die Stadt Kleve seine Neuaufstellung. Der Beschluss dazu wurde vom Rat bereits am 07.07.2010 gefasst. Bei der Neuaufstellung werden die Inhalte des Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigt und auch sonstige Anpassungen vorgenommen. In diesem Zuge soll eine Änderung der Darstellung des Plangebiets von einer Friedhofsfläche hin zu einer Wohnbaufläche erfolgen. Der Verzicht auf ein formales Änderungsverfahren gründet sich auf die geringe Größe des Plangebiets und den damit verbundenen geringfügigen Zuwachs an Wohnbauland.

Weitere Planvorgaben bestehen für das Gebiet nicht.

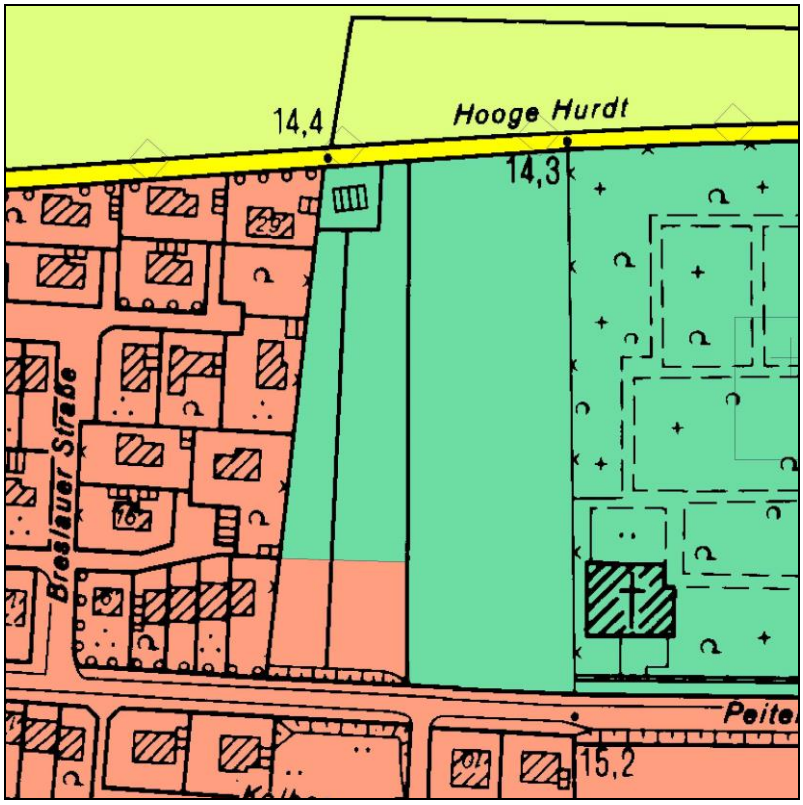


Abb. 5: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich)

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet Wohnbebauung in Ergänzung zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet zu ermöglichen. Dazu erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Analog zu der Bebauung in der Nachbarschaft, welche vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, werden sechs überbauba-

re Flächen jeweils in einer Größe von 11 m x 14 m vorgesehen, innerhalb derer die Errichtung von Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise zulässig ist. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert und orientieren sich längs einer im Gebiet von Norden nach Süden verlaufenden Stichstraße. Am südlichen Ende der Straße ist eine Wendeanlage vorgesehen, um welche sich die Baufenster hofartig gruppieren. Bedingt durch den Flächenzuschnitt ist nur eine einseitige Bebauung westlich entlang der Straße möglich. Im Osten grenzt die Straße unmittelbar an den Friedhof an.

Um an die aufgelockerte Struktur der umliegenden Wohnbebauung anzuschließen, wird eine GRZ und GFZ von jeweils 0,4 festgesetzt, wobei die GRZ damit dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise erfolgen. Diese gemäßigten Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke sind angesichts der Lage des Plangebiets am Rande des Siedlungskörpers angemessen. Es entsteht ein „sanfter“ Übergang der Bebauung zum östlich angrenzenden Friedhof sowie zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Ferner soll – um der Stadtökologie Rechnung zu tragen – auf jedem Grundstück ein Baum gemäß Pflanzenliste der Stadt Kleve angepflanzt werden. Der öffentliche Straßenraum wird aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit von Bäumen freigehalten, zumal der angrenzende Friedhof schon eine ausreichende Begrünung zumindest an der östlichen Straßenseite bietet.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine von der Straße Hooge Hurdt in südliche Richtung abzweigende, ca. 112 m lange und 6 m breite Stichstraße erschlossen, an deren Ende sich eine Wendeanlage in einer Größe von ca. 13 m x 17 m befindet. Die Dimensionierung der Straße und Wendeanlage ist im Vorfeld bereits mit den betroffenen Stellen abgestimmt worden. Die Stichstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Trennung der Bereiche für die unterschiedlichen Verkehrsarten ist angesichts der geringen Größe, Funktion und Abgeschlossenheit des Gebiets nicht sinnvoll, daher soll der Ausbau in Form einer gemischten Verkehrsfläche erfolgen. Darüber hinaus sind keine verkehrlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet erforderlich.

Die Höhenplanung der Erschließungsstraße hat ergeben, dass die Grundstücke im Plangebiet bis zu 0,86 cm aufgefüllt werden müssen.

Es erscheint sinnvoll, das Plangebiet zur südlich verlaufenden Peiterstraße hin für Fußgänger zu erschließen, um sicherzustellen, dass es in die vorhandenen Wohngebiete integriert wird und nicht isoliert am äußersten Rand des Siedlungskörpers Kellen liegt. Eine Möglichkeit besteht darin, die geplante Stichstraße auf der östlichen Seite an das vorhandene Fußwegesystem des benachbarten Friedhofs anzubinden. Dazu erforderliche Maßnahmen und Regelungen liegen räumlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und können daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein.

Die Platzierung des Fußwegs ohne Versatz nach Osten direkt südlich des Plangebiets über private Grundstücke an der Peiterstraße erscheint nicht empfehlenswert, da dazu die Zustimmung der Eigentümer erforderlich wäre, was sich insbesondere angesichts der bestehenden Gebäude im fraglichen Bereich als problematisch erweisen könnte.

Vor Realisierung der Planung ist zu prüfen, ob die Zufahrt zur Straße Hooge Hurdt von der Landesstraße 8 (Postdeich) aus möglich ist. Dazu wird eine Abstimmung mit der für die L8 zuständigen Straßenbaubehörde erfolgen. Sollte der derzeitige Ausbauzustand des Einmündungsbereichs der Hooge Hurdt nicht den Anforderungen entsprechen und eine Zufahrtsmöglichkeit von der L8 aus erwünscht sein, müssen ggf. bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit aus westlicher Richtung über die Alte Reeser Straße ist aber in jedem Fall gegeben.

6. Ver- und Entsorgung

Fläche der Stadtwerke Kleve

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Gas-Versorgungsanlage der Stadtwerke Kleve GmbH, deren Standort nach Auskunft des Unternehmens zu sichern ist. Aus diesem Grund wird die Fläche im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas festgeschrieben.

Ferngasleitung der Thyssengas GmbH

Auf dem Grundstück der o.g. Versorgungsanlage der Stadtwerke verläuft eine Ferngasleitung der Thyssengas GmbH, die dauerhaft zu erhalten und zu sichern ist. Aus diesem Grund wird der Trassenverlauf mit den erforderlichen beidseitigen Schutzabständen von 4,0 m nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Abwasserbeseitigung

Die Grundlage der Abwasserbeseitigung im Ortsteil Kellen bildet der am 16.02.1954 unter Az.: IV Q 52/6 von der Bezirksregierung genehmigte Hauptentwurf zur Entwässerung der damaligen Gemeinde Kellen. Der Entwurf behandelt die Abwasserableitung nach dem Trennverfahren.

Der Bereich des Bebauungsplans ist abwassertechnisch dem am 29.03.1968 genehmigten 2. Nachtragsentwurf zur Entwässerung des Nordteils Kellen zuzuordnen. Gemäß dieser Entwässerungsplanung erfolgt die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet ebenfalls nach dem Trennverfahren.

Schmutzwasserentsorgung

Der Schmutzwasseranschluss des Plangebiets erfolgt über ein Druckentwässerungssystem mit Hauspumpstationen auf den einzelnen Baugrundstücken, welches an den Kanalbestand Alte Reeser Straße angeschlossen wird. Von dort werden die Abwässer über das Zentralpumpwerk Kellen zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung
Eine vor-Ort-Beseitigung des Niederschlagwassers gemäß § 51 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) innerhalb des Plangebiets über Versickerungseinrichtungen wird nach dem Ergebnis der von der BG RheinRuhr GmbH durchgeführten geohydrologischen Untersuchung vom 30.05.2013 nicht empfohlen. Das auf den öffentlichen sowie privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird daher über eine Regenwasserkanalisation abgeleitet. Der Anschluss erfolgt über das Friedhofsgelände an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Peiterstraße südlich des Plangebiets. Diese Trasse stellt die kürzeste Verbindung dar.

Wegen der negativen Höhenlage des Baugebiets zum Vorflutkanal wird das Niederschlagswasser in einem Stauraumkanal gesammelt und mittels einer Pumpenanlage und Druckrohrleitung an den Kanalbestand angeschlossen.

Das Plangebiet grenzt an das Regenwasser-Teileinzugsgebiet F an, dessen Gebietsabfluss über das „Regenrückhaltebecken 019 Schulzentrum“ gedrosselt in den Vorfluter Zuggraben eingeleitet wird. Die Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht ist gültig bis zum 31.01.2024. Über einen Antrag zur Änderung der Einleitungserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve kann auch das Plangebiet an das vorgenannte Teileinzugsgebiet F angeschlossen werden. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der zuständigen Behörde ist bereits erfolgt.

7. Belange von Natur und Landschaft

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für die einzelnen Schutzgüter eine Bestandserfassung durchgeführt sowie eine Bewertung der Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter vorgenommen.
Im Ergebnis zeigt sich, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gering oder unerheblich sind bzw. das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gar nicht betroffen ist. Lediglich bei den Schutzgütern Boden und Wasser konnte eine mittlere Beeinträchtigung attestiert werden. Der Boden im Plangebiet ist wegen seiner Fruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden der Stufe I ausgewiesen. Durch die Inanspruchnahme entsteht zunächst ein Verlust als Anbaufläche für Nahrungspflanzen, der jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets minimal ist und angesichts des häufigen Vorkommens von Auengleyböden in der Region nicht ins Gewicht fällt. Analog zum Schutzgut Boden hat die Fläche im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Versiegelung verhindert eine Grundwasserneubildung. Die verbleibenden Freiflächen können das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Bereiche nicht für die Versickerung über eine belebte Bodenzone aufnehmen. Die in Anspruch genommene Fläche für die Versiegelung ist jedoch mit insgesamt 2.785 m² relativ klein, sodass der Verlust an Grundwasserneu-

bildung im Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Rolle spielt und nur eine geringe Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes darstellt.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für den Bereich des Vorhabens und die nähere Umgebung liegen keine Nachweise von planungsrelevanten Tierarten im Rahmen der Fachdatenauswertung vor. Auch bei einer Ortsbegehung am 20.07.2011 konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Die vorhandenen Biotopstrukturen bieten keine Habitate für gefährdete Tierarten. Das Vorhaben führt somit nicht dazu, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Der geplante Eingriff hat keine Beeinträchtigung der lokalen Population einer planungsrelevanten Art zur Folge. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird für die betrachteten Arten nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Mit Schreiben vom 18.10.2011 hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Kleve die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung bestätigt.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Die vorhandenen Gehölze auf dem Gelände der Versorgungsanlage werden im Bebauungsplan als Erhalt festgesetzt. Diese und die Baumreihe, die an der östlichen Grenze des Plangebiets auf dem Friedhofsgelände steht, sind nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 4 (RAS-LP 4), vor Beschädigungen zu sichern, sofern Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Die Fällung von Bäumen und Entfernung von sonstigen Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Damit wird vermieden, dass Individuen, die darin vorkommen können, beeinträchtigt werden. Um mögliche Individuenverluste von Tierarten generell zu vermeiden, sind während der Bauzeit die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Das Abschieben der Baufläche kann nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Ein Abschieben außerhalb dieser Zeitspanne ist nur mit Genehmigung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve möglich und wenn vorher eine fachliche Stellungnahme dazu vorliegt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf jedem Grundstück wird die Anpflanzung eines Laubbaums gemäß der Pflanzenliste der Stadt Kleve festgesetzt. Die Pflanzung ist dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebiets entsteht nach Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ein rechnerisches Defizit von 7.070 Ökopunkten. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Als Kompensation müssen vorhandene Ökopunkte verwendet werden. Die Stadt Kleve verfügt über kein eigenes Ökokonto. Sie ist aber durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen berechtigt, Ökopunkte Dritter in Anspruch zu nehmen. Es erfolgt eine Abbuchung von 7.070 Ökopunkten auf den Flächen „Gemarkung Hurendeich, Flur 5, Flurstücke 47 und 55. Auf diesen Flächen erfolgte eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und in eine Streuobstwiese. Unter dieser Voraussetzung ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

8. Sonstiges

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

Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB werden darüber hinaus in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst.

Aufgestellt:

Kleve, den 28.01.2013

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

Im Auftrag

(Ruckes)