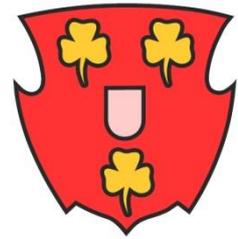


Stadt Kleve  
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 2-303-0  
für den Bereich Leitgraben im Ortsteil Kellen**

***Begründung***



Kleve

# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 für den Bereich Leitgraben im Ortsteil Kellen

## GLIEDERUNG

<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>2</b>
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).....	2
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve .....	3
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	4
4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve .....	4
4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve .....	5
4.6 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve .....	6
4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve .....	7
<b>5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
<b>6. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
6.1 Verkehrliche Erschließung .....	9
6.2 Ver- und Entsorgung – Müll .....	9
6.3 Abwasserbeseitigung.....	9
<b>7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>8. Altlasten</b> .....	<b>9</b>
<b>9. Sonstige Belange</b> .....	<b>10</b>

## 1. Planungsanlass

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, auf dem Grundstück südwestlich der Frühförderstelle am Leitgraben im Ortsteil Kellen zwei Wohngebäude zu errichten. Für diesen Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund der Größe des Bauvorhabens sowie der unmittelbaren Nähe zur Willibrord-Schule Kellen besteht ein städtebauliches Planungsbedürfnis. Daher ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 2-303-0 für den Bereich Leitgraben aufzustellen.

Durch die geplante Bebauung wird eine zur Zeit brachliegende Fläche, auf der sich früher ein Verkehrsübungsplatz befand, einer neuen Nutzung zugeführt. Es findet in diesem Bereich durch das Bauvorhaben eine Wohnverdichtung statt. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht gewünscht und entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts einer Nachverdichtung und ressourcenschonendem Umgang mit Siedlungsflächen.

## 2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Kellen und umfasst die Flurstücke 1414, 1415, 1417 und Teile von 1416 der Flur 16, Gemarkung Kellen. Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 4.960 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist vergrößert worden, so dass auch Bereich der öffentlichen Fläche, die derzeit als Schulhof benutzt wird neu strukturiert wird.

Der Planbereich wird im Nordosten von dem Leitgraben und im Südosten vom Flurstück 1416, Flur 16, Gemarkung Kellen begrenzt. Die nordwestliche und die südwestliche Grenzen bilden die vorhandene Bebauung entlang der Emmericher Straße und der Schulstraße.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

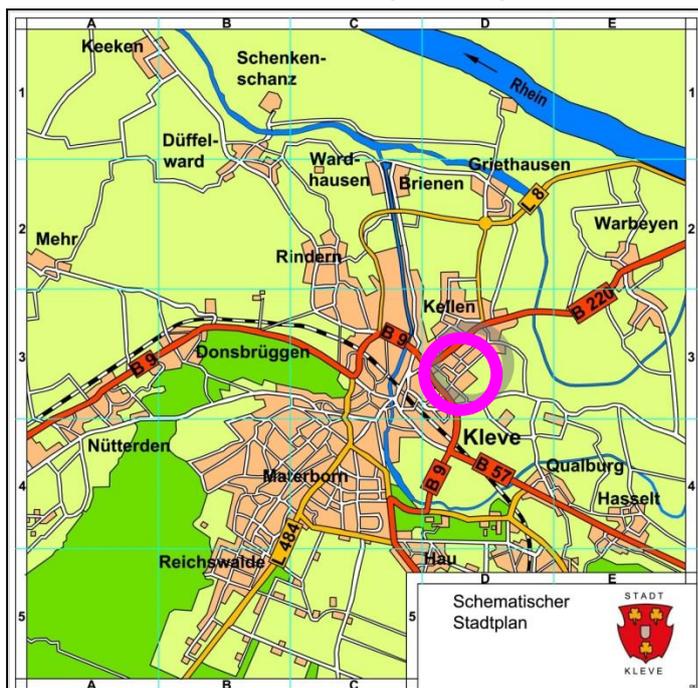


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



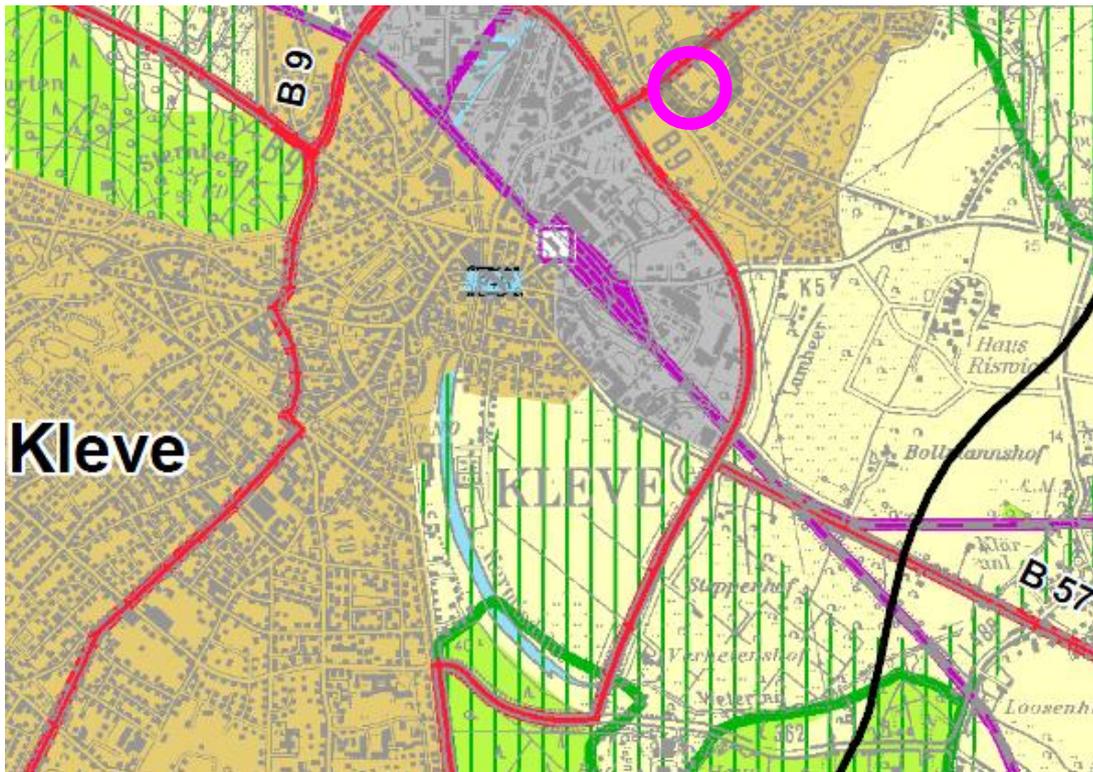


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

#### 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleeve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleeve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleeve eine Grünfläche dar.

Diese Darstellung entspricht nicht der geplanten Nutzung. Grundsätzlich wäre daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Kleeve jedoch in der Neuaufstellung. Im entsprechenden Vorentwurf wurde der Plan für diesen Bereich angepasst und die Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans in einem gesonderten Verfahren nicht notwendig.

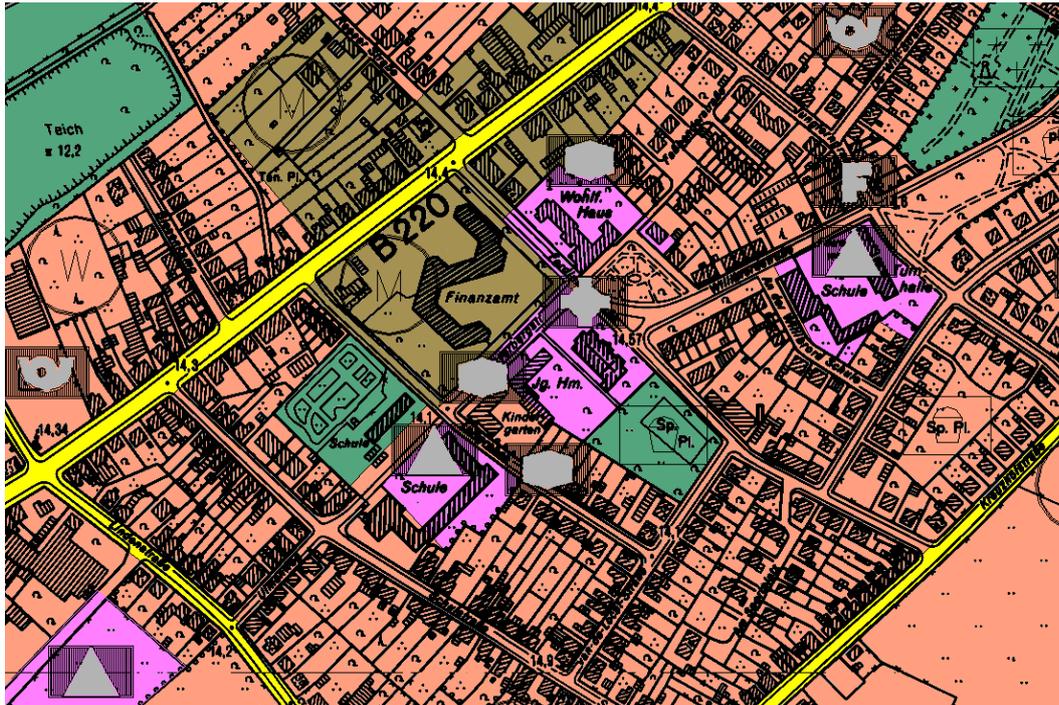


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

### 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Im Bereich des neuen Bebauungsplans Nr. 2-303-0 existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Direkt an den Geltungsbereich angrenzend gibt es ebenfalls keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

### 4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept 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.

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.

Das im Stadtentwicklungskonzept formulierte Handlungsfeld einer von „Innen nach Außen“-Entwicklung sowie darauf aufbauend das Ziel einer ressourcenschonenden Flächen-

inanspruchnahme wurde bei der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine zuletzt unbebaute Fläche für Wohnbebauung nutzbar gemacht.



Abb. 5: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

#### 4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt 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 (vgl. Abb. 7) und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Kellen. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Ver-

sorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei. Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung einer Wohnsiedlung im innerstädtischen Bereich ist, entspreche daher eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter. Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sogenannte Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

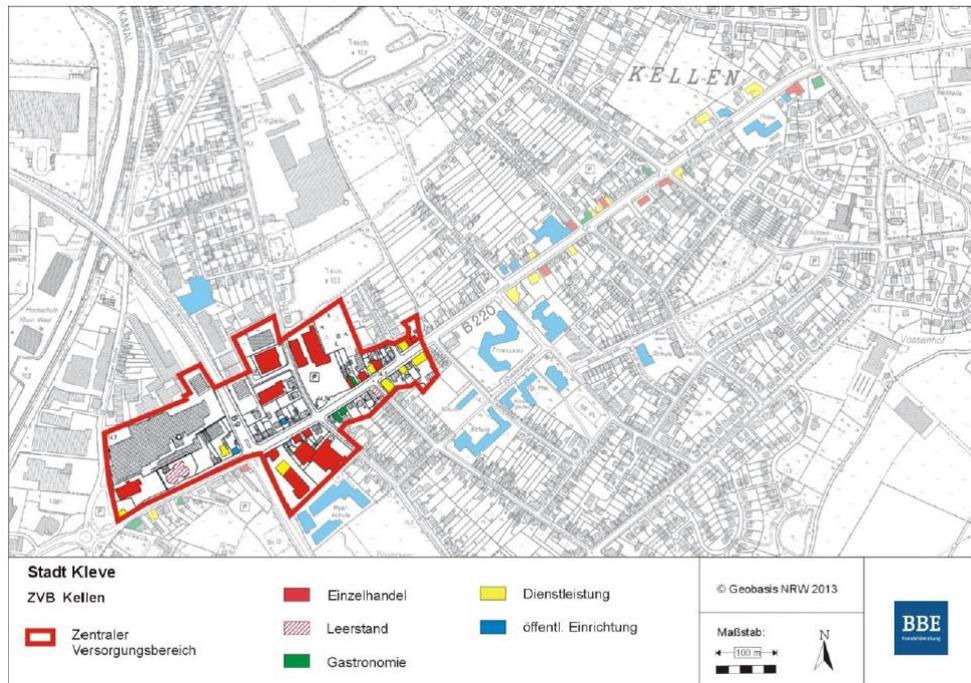


Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Kellen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

#### 4.6 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve

Durch das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungstätten, hierbei besonders Spielhallen und Wettbüros, erzeugen durch Gestaltungsdefizite durch z.B. verklebte Schaufenster, einen städtebaulich-gestalterischen Bruch im Straßenbild. Aufgrund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zu verdrängen. Durch die beschriebenen Gestaltungsdefizite kann es zu einer Trading-Down-Tendenz bzw. –Risiko kommen. Da die Stadt Kleve diese Entwicklung verhindern möchte, wurde im Vergnügungstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungstätten entlang der Hauptgeschäftstraße ausgewiesen (vgl. Abb. 7), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungstätten nicht zulässig sind.

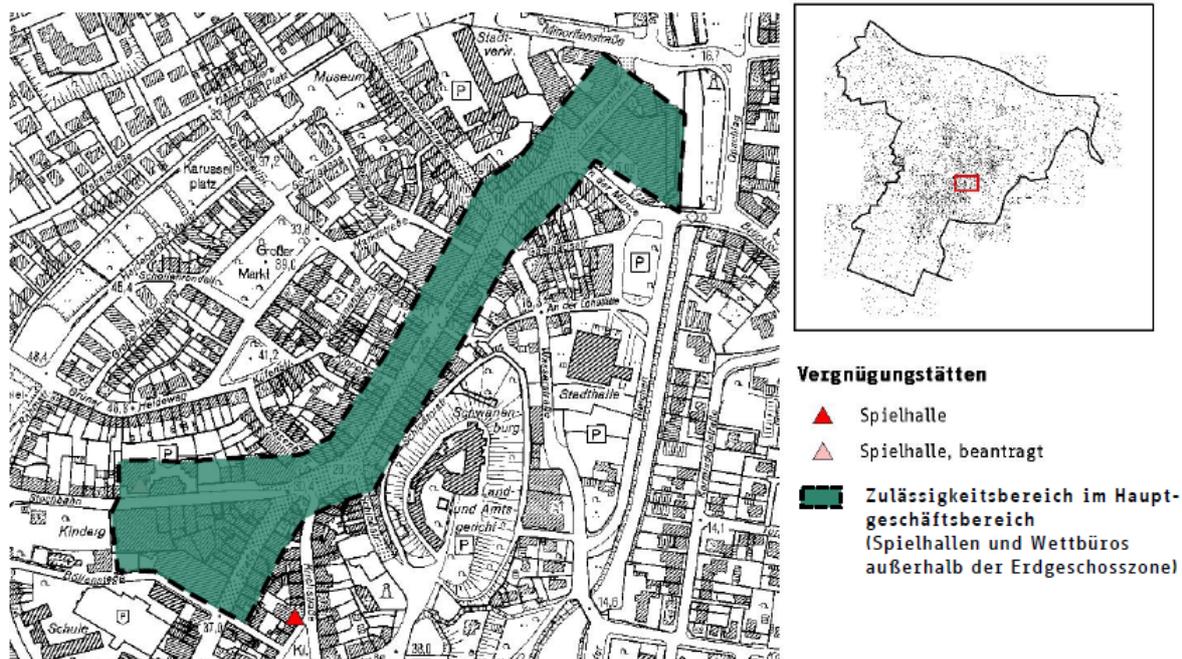


Abb. 7: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

#### 4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 ist in der Gestaltungssatzung als Gemeinbedarfsfläche, Sonderbaufläche, Sondergebiet und Denkmalbereich ausgewiesen. Deshalb ist er von der Gestaltungssatzung ausgenommen. Für die Flächen nordwestlich und südwestlich gilt die Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete). Da der Status der Gemeinbedarfsfläche durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets erlischt, ist für alle Änderungen am bestehenden Gebäude sowie Neu- und Anbauten die Gestaltungssatzung entsprechend der angrenzenden Bereiche anzuwenden.

### 5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieser Baugebietstyp dient vorwiegend dem Wohnen, jedoch können hier auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ ist unzulässig. Gartenbaubetriebe in ihrer heute üblichen Ausprägung passen wegen ihrer großflächigen und niedrigen Bauweise nicht in die angestrebte und in der Umgebung vorliegende Baustruktur. Es gilt den urbanen Charakter des Gebiets zu fördern und den Nutzungen Vorrang einzuräumen, die die im Stadt-

entwicklungskonzept angestrebte funktionale und gestalterische Aufwertung unterstützen. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist unzulässig. Die Struktur und die Lage des Plangebiets sind grundsätzlich für die Ansiedlung von Tankstellen nicht geeignet.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 setzt mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 eine verträgliche Verdichtung im Bereich zum Leitgraben fest. Zusätzlich ist die Geschossigkeit auch passend mit zwei Geschossen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Nutzungsgebietes WA2 entsprechen denen des WA1. Zusätzlich zu den Festsetzungen von GRZ und GFZ werden weiterhin sowohl die Firsthöhe als auch die Traufhöhe festgesetzt, um eine zu starke Höhenentwicklung zu verhindern und der bestehenden Bebauung gerecht zu werden, da das neue Gebäude recht nah an die angrenzenden Gebäude heranrücken kann. Die Firsthöhe wird auf maximal 12,45 m (26,6 m ü. NN) festgesetzt, was eine zweigeschossige Bebauung mit Dach ermöglicht. Die Traufhöhe wird zudem auf 6,70 m (20,85 m ü. NN) festgesetzt.

Im WA 3 ist die Geschossigkeit auf zwei bis drei festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mindestens zwei Geschosse aber höchstens drei Geschosse aufweisen dürfen. Die Grundflächenzahl ist auch mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl jedoch dementsprechend mit 1,0. Das Baufenster ist so festgesetzt, dass die Belastung für den angrenzenden Nachbarn so gering wie möglich gehalten wird. Das Baufenster hat einen großen Abstand zu bestehenden Gebäuden, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung gering sein werden. Zusätzlich werden wie auch im WA2 maximal zulässige Höhen (Firsthöhe und Traufhöhe) festgesetzt. Entsprechend einer möglichen dreigeschossigen Bebauung wird die Firsthöhe auf 14,15 m (29,45 m ü. NN) festgesetzt, die Traufhöhe auf 9,55 m (23,70 m ü. NN). So kann ein dreigeschossiges Gebäude mit Dach entstehen.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umliegenden, bereits vorhandenen Bebauung und ist für ein Allgemeines Wohngebiet städtebaulich wünschenswert.

Die Nutzungsgebiete WA2 und WA 3 erhalten zudem noch eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten, um zum einen einer zu starken Nachverdichtung entgegenzuwirken und zum anderen, um die Verträglichkeit mit der Umgebung in Bezug auf die Außenraumgestaltung zu sichern. Daher sind im Nutzungsgebiet WA2 lediglich 12 Wohneinheiten zulässig, im Nutzungsgebiet WA3 16 Wohneinheiten.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine von der bereits vorhandenen Straße „Leitgraben“ abzweigende Stichstraße.

### **6.2 Ver- und Entsorgung – Müll**

Da die kleinere Stichstraße keine Wendemöglichkeit hat, ist im Kreuzungsbereich zum Leitgraben eine Ver- und Entsorgungsbereich mit der Zweckbestimmung „Müll“ festgesetzt worden. Somit ist genau definiert, dass die Müllfahrzeugwagen nicht in die Stichstraße hineinfahren, sondern dass der Müll am Leitgraben abgeholt werden soll.

### **6.3 Abwasserbeseitigung**

#### Schmutzwasserableitung

Der Schmutzwasseranschluss des Baugebietes erfolgt mittels Freigefällekanal über den Kanalbestand in der Straße „Leitgraben“ zum Zentralpumpwerk Kellen. Von dort werden die Abwässer zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

#### Niederschlagswasserableitung

Der neu zu erschließende Innenbereich des Bebauungsplanes wird mit einer Regenwasserkanalisation versehen und an das Regenwassereinzugsgebiet IV angegliedert. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über den Regenwasserkanal in der Straße „Leitgraben“. Vorfluter des Einzugsgebietes „IV“ ist der Biesenkampteich.

Die Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht hat bis zum 30.11.2025 Gültigkeit.

## **7. Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz**

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, (Grund-) Wasser sowie Flora, Fauna, Mensch, Landschaft, Sach- und Kulturgüter erfolgte durch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs.4 BauGB sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Detaillierte Informationen zu den genannten Berichten/Fachbeiträgen können den jeweiligen Dokumenten entnommen werden, welche Bestandteile dieser Begründung sind.

## **8. Altlasten**

In einer Entfernung von weniger als 150 m zum Plangebiet befindet sich mit der ehemaligen Tankstelle (AZ:693209-1144) ein Altstandort. Dort erkannte Verunreinigungen wurden durch Bodenaustausch saniert. Aus statischen Gründen verblieben jedoch Restbelastungen im Boden, die sich im Grundwasserschwankungsbereich befinden.

Aufgrund der dort vorherrschenden lehmig-tonigen Böden verhalten sich die Verunreinigungen ortsstabil. Eine direkte Beeinträchtigung des Plangebiets ist somit nicht gegeben.

Im Zuge größerer regulierender Eingriffe in das Grundwasser im Planungsgebiet könnte jedoch eine Mobilisierung der genannten Schadstoffe erfolgen. Bei derartigen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt ist daher unbedingt gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde darzulegen, dass die geplante Maßnahme keine Auswirkungen auf den Altstandort hat.

## **9. Sonstige Belange**

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