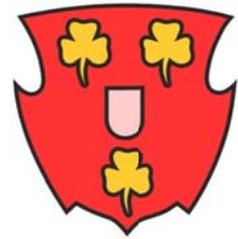


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 3-152-3
für den Bereich Hermannstraße /Sperlingsweg im Ortsteil Rindern**



Begründung zum Satzungsbeschluss

Kleve im Januar 2015

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-152-3 für den Bereich Hermannstraße / Sperlingsweg.

GLIEDERUNG

1. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
2. Planungsanlass	2
3. Planerische Ausgangssituation	3
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	5
3.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve	6
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	7
4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	8
5. Erläuterungen zu den Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Grün	10
5.4 Sonstiges	10
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
6.1 Erschließung	10
6.2 Abwasser	10
6.3 Schmutzwasser	10
6.4 Niederschlagswasser	10
7. Natur und Landschaft, Umweltschutz	11
8. Artenschutz	11
9. Altlasten und Altablagerungen	11
10. Sonstige Belange	11

1. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rindern in einem bereits vorhandenen Wohngebiet und wird aktuell durch eine Gärtnerei genutzt.

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan 3-152-2, der seit 1999 Rechtskraft besitzt.

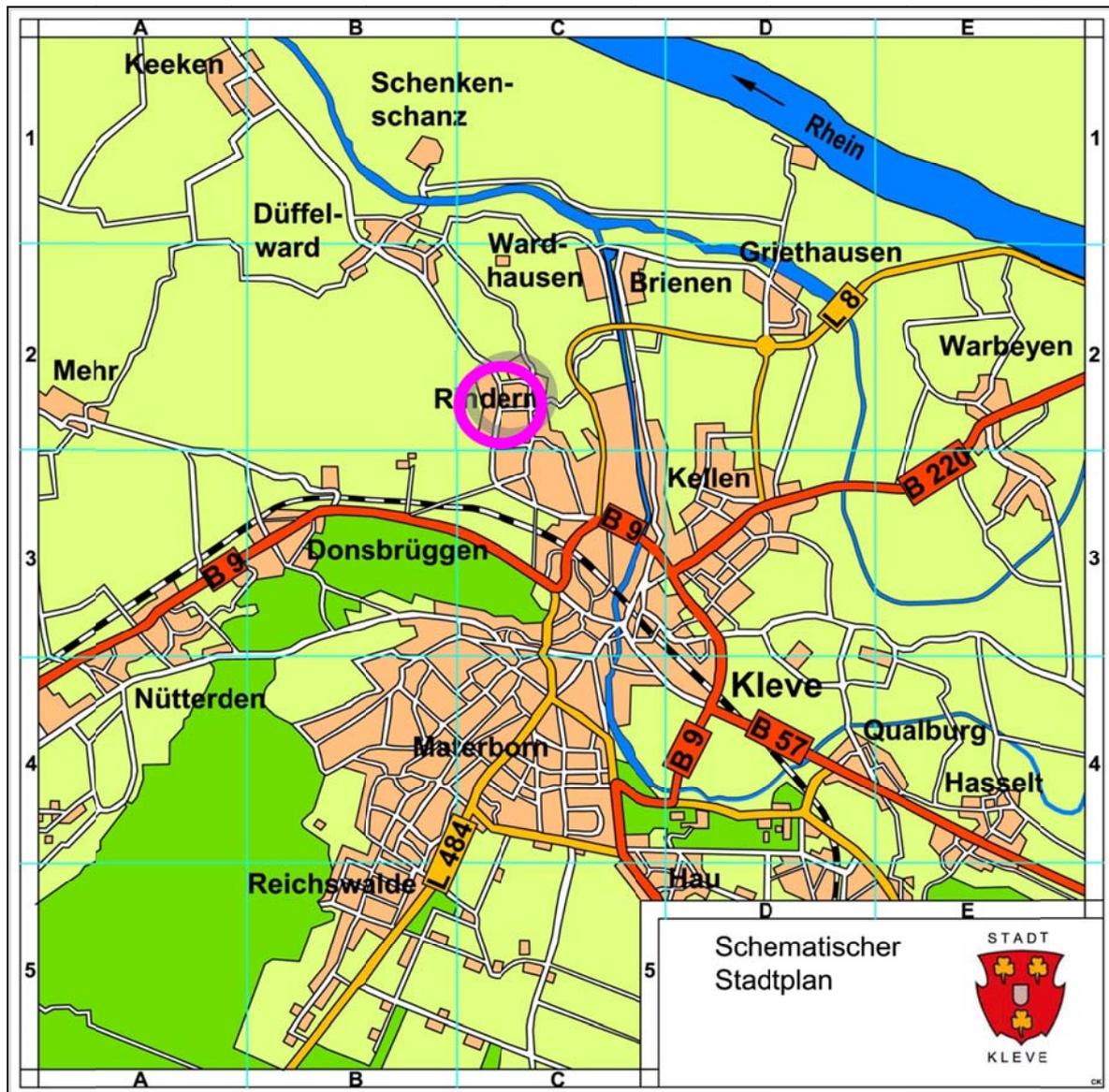


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Aktuell haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Die Gärtnerei soll an diesem Standort aufgegeben werden, weshalb eine Nachnutzung des Grundstücks in Betracht zu ziehen ist. Aus städtebaulicher Sicht ist eine gewerbliche Nachnutzung in diesem Bereich nicht wünschenswert, zum einen weil nur eine sehr begrenzte Fläche zur Verfügung steht und aufgrund der umliegenden Bebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen zum anderen um das direkte Umfeld vor Störungen zu schützen. Das Umfeld ist durch eine aufgelockerte Wohnnutzung geprägt, die auf dem Standort der Gärtnerei fortgesetzt werden kann. Da Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Dienstleistungseinrichtungen fußläufig erreichbar sind, ist der Standort als besonders attraktiv für vielfältige Nutzergruppen zu werten.

Da in Rindern eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Erweiterungsmöglichkeiten in dem Ortsteil aufgrund seiner Lage im Naturraum jedoch begrenzt sind sowie vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit der Ressource Boden, ist es sinnvoll, diesen Bereich zu überplanen und für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann dabei beibehalten werden, lediglich die Größe und Anordnung der Baufenster ist zu ändern, um eine wirtschaftlich lohnende und qualitätsvolle, angepasste Bebauung zu ermöglichen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 des GEP 99 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 1.3 des GEP 99 für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Demnach entsprechen die neuen Planungen dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve (siehe Abbildung 4).

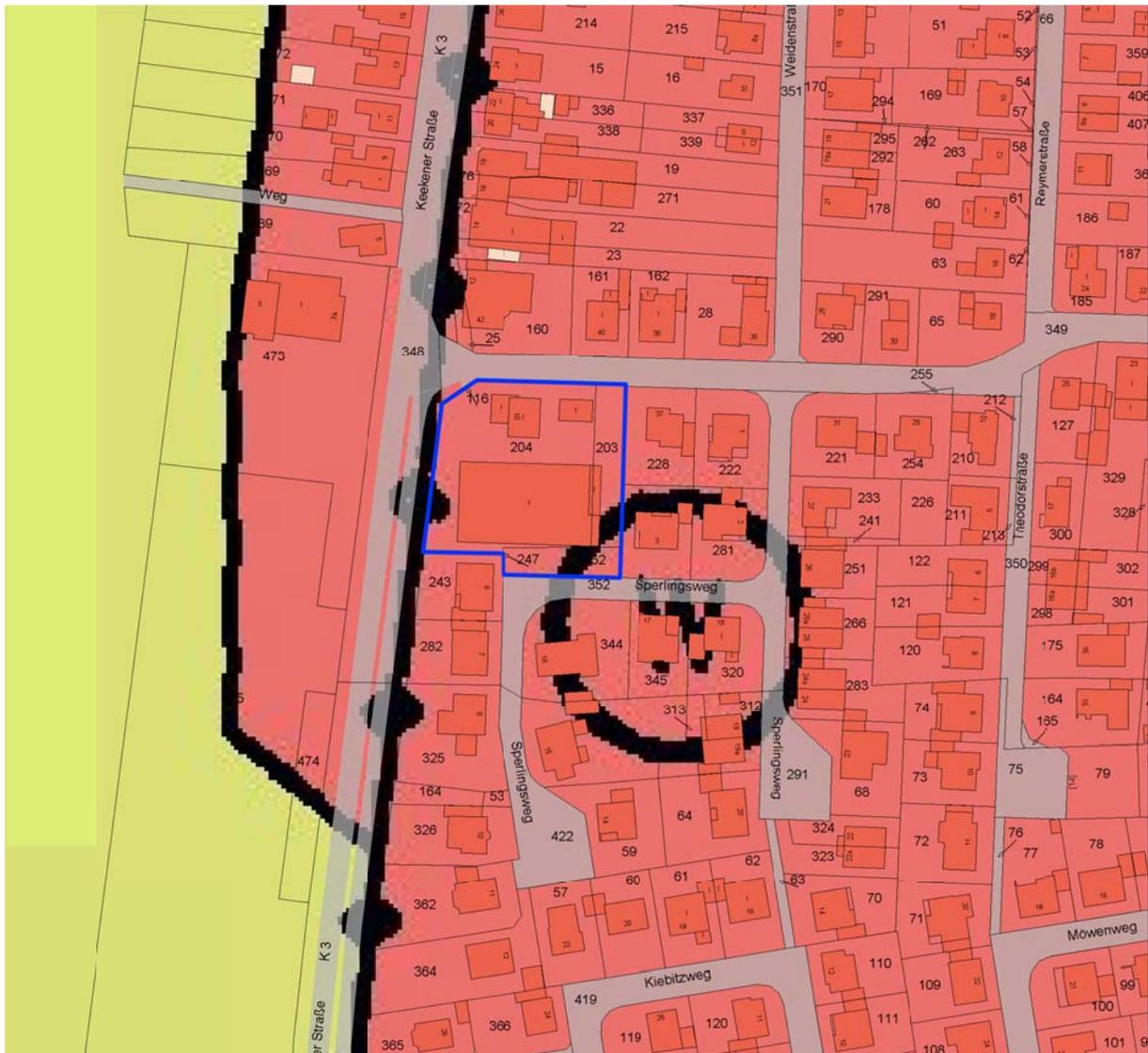


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Die Ausweisungen des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan 3-152-3 ändern sich jedoch nicht, so dass auch zukünftig die Inhalte des Bebauungsplans mit den Inhalten des Flächennutzungsplans übereinstimmen werden.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-152-3 befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan 3-152-1, der am 28.09.1999 Rechtskraft erlangt hat.

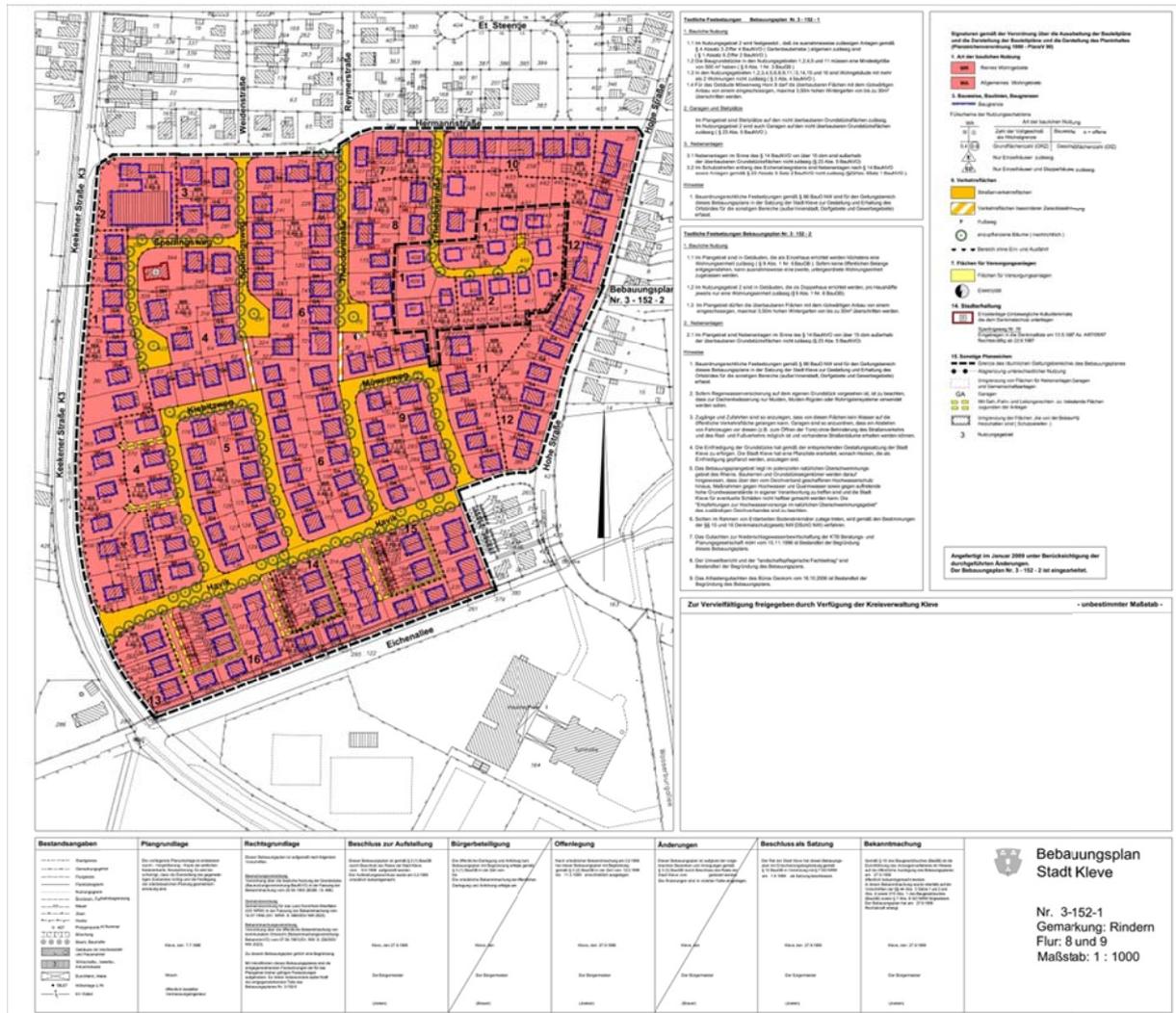


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan 3-152-1, unmaßstäblich

Dieser sieht für den Bereich des Bebauungsplans 3-152-3 ein Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet vor. In dem Allgemeinen Wohngebiet wurde aufgrund der bestehenden Nutzungen die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetrieb“ zugelassen, da diese sich bereits in dem Gebiet befand und planungsrechtlich abgesichert werden sollte.

3.4 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 Außenent-

wicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.



Abbildung 6 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Der Bebauungsplan 3-152-3 entspricht den Ideen und Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes. Ziel des Bebauungsplans ist die Nachnutzung einer integrierten gewerblichen Brachfläche durch Wohnnutzungen. Der Bereich liegt in direkter Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungen, ist verkehrlich gut erschlossen und die geplante Nutzung Wohnen ergänzt das bereits umliegende Wohngebiet in einer verträglichen Art und Weise.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve wurde im Dezember 2013 von der BBE Handelsberatung GmbH erstellt und am 19.02.2014 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 sicherzustellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen 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.

Die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet ermöglicht grundsätzlich auch die Ansiedlung von kleinen Einzelhandelsbetrieben, welche die Grundversorgung des Wohngebiets sichert.

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans 3-152-3 ist die Anpassung der Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 3-152-1 an die aktuellen Bedarfe und Entwicklungen. Die Festsetzungen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-152-3 wurden getroffen, um dem ansässigen Gartenbaubetrieb eine Standortsicherheit zu gewährleisten.

Durch die Aufgabe des Betriebs ist nun eine Änderung der Festsetzungen erforderlich, auch wenn dort bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Anordnung der Baufenster sowie die ergänzenden Festsetzungen erschweren jedoch eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke, so dass eine Änderung des Bebauungsplans sinnvoll und notwendig wird.

Geplant ist an der Hermannstraße die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils maximal fünf Wohneinheiten. Entlang der Hermannstraße befinden sich bereits einige Mehrfamilienhäuser, so dass die geplanten Gebäude sich an den Bestand anlehnen und integrieren.

Die freien Flächen zum Sperlingsweg hin sollen mit drei Einfamilienhäusern bebaut werden, da die Bebauung am Sperlingsweg aufgelockert und im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Somit ist auch hier die Einbindung in die Umgebung gegeben. Die Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude ermöglicht hier – wie auch im umliegenden Bestand – die Errichtung eines Gebäudes mit Einliegerwohnung, verhindert jedoch gleichzeitig eine zu dichte Bebauung und damit einhergehend eine zusätzliche verkehrliche Belastung des Bereichs.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in zwei verschiedene Nutzungsgebiete eingeteilt worden, die im Weiteren im Detail erläutert werden. Beide Nutzungsgebiete sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, sowie im ursprünglichen Bebauungsplan 3-152-1 auch, es gibt jedoch Unterschiede insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich überwiegend an den Vorgaben aus § 17 BauNVO und übernimmt weitestgehend die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans 3-152-1 für Allgemeine Wohngebiete.

Das Nutzungsgebiet 1 befindet sich an der Hermannstraße und soll durch eine etwas verdichtete Bauweise und Mehrfamilienhäuser bebaut werden. Daher werden zwei Baufenster mit einer Größe von ca. 12 Meter mal 14 Meter festgesetzt. Zudem ist hier die nach BauNVO für Allgemeinen Wohngebiete empfohlene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, sowie eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Gleichzeitig wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal fünf je Gebäude begrenzt, um eine zu hohe Verdichtung in dem Bereich und ein zu starkes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Analog zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wurde eine maximal Höhe der Gebäudeoberkante von 11 m festgesetzt, welche den Vorgaben der gültigen Gestaltungssatzung entspricht. Diese 11 m entsprechen einer Höhe von 24,55 m über Normalnull (NN). Die Festsetzungen ermöglichen demnach für das Nutzungsgebiet 1 eine leicht verdichtete Bebauung, sowie sie bereits im Bestand vorhanden ist.

Das Nutzungsgebiet 2 befindet sich am Sperlingsweg, dessen Gebäudebestand durch eine aufgelockerte und qualitätvolle Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Dort werden drei Baufenster festgelegt, die lediglich durch Einzelhäuser zu bebauen sind. Es besteht jedoch die Möglichkeit zwei Wohneinheiten je Gebäude unterzubringen. Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen des bereits vorhandenen Bebauungsplans 3-152-1. Weiterhin wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt und analog dazu wird die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt. So wird gewährleistet, dass eine zu starke Verdichtung des bestehenden Wohngebietes erfolgt und sich die neuen Gebäude in die Umgebung einbinden.

Von der Festsetzung der Grundstücksgrößen auf mindestens 500 m² analog zum Bebauungsplan 3-152-1 wurde abgesehen, da in der heutigen Zeit, in der die Ressource Boden knapp bemessen ist, ein derart großzügiger Umgang mit Boden mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Kleve nicht mehr zu vereinbaren ist. Aufgrund der Anordnung der Baufenster ist die Aufteilung der Grundstücke ausreichend vorgegeben und bedingt größere Gartenflächen, die dem Charakter des bestehenden Wohngebiets entsprechen.

Zur Sicherung der Gestaltung der Außenbereiche und zur Vermeidung einer zu starken Nutzung der Freiflächen durch Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlage mit einer Größe von über 30 Kubikmetern ausgeschlossen. Stellplätze und Garagen werden nicht über Festsetzungen geregelt und können frei auf den Grundstücken angeordnet werden, um potenzielle Eigentümer bzw. Bauherren in ihrer Gestaltung nicht zu stark einzuschränken. Da die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt ist, ist eine zu starke Massierung von Stellplätzen mit störenden Auswirkungen auf die Umgebung in einzelnen Bereichen nicht zu erwarten.

5.3 Grün

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Festsetzungen bezüglich von Grün- und Freiflächen getätigt. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich jedoch am Sperlingsweg zahlreiche Straßenbäume, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Diese sind zu schützen und zu erhalten. Daher ist darauf zu achten, dass neue Zufahrten so angelegt werden, dass die Bäume nicht geschädigt werden. Ebenso sind die Bäume während der Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern, so dass diese keinen Schaden nehmen.

5.4 Sonstiges

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist festgesetzt worden, dass keine Ein- und Ausfahrten zur Keekener Straße angelegt werden dürfen. Diese Festsetzung entstammt ebenfalls dem bestehenden Bebauungsplan 3-152-1, entspricht aber auch noch immer den heutigen Erfordernissen. Die Festsetzung stellt sicher, dass durch die neue Bebauung keine Verkehrsstörungen an der Kreisstraße auftreten.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließung

In Bezug auf die Erschließung ergibt sich für das Plangebiet keine Änderung. Der gesamte Geltungsbereich ist erschlossen und die geringfügige Nachverdichtung lässt keine Verkehrsprobleme erwarten.

6.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung des Planbereichs erfolgt auf der Grundlage des am 24.08.1971 unter Az.:64.II.500.06.05 von der Bezirksregierung genehmigten Entwurfs zur Entwässerung des Ortsteils Kleve-Rindern nach dem Trennverfahren.

6.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und dem Zwischenpumpwerk Rindern zum Zentralpumpwerk Kleve-Kellen gefördert.

Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth transportiert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

6.4 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Plangebiets wird wegen der örtlichen versickerungstechnisch ungünstigen Untergrundverhältnisse dem Regenwasserkanalnetz zugeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den Regenwasserhauptsammler des Teileinzugsgebietes „J“ ff. über das Regenrückhaltebecken Endhüser-Graben (Einleitstelle E39), gedrosselt in die Rindersche Wässerung. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 19.11.1974 unter Az.: XII/1-113/6E durch die Kreisverwaltung Kleve erteilt.

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Da der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß §13a des BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages nicht notwendig. Da die Größe der Bauflächen und deren Nutzbarkeit im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan 3-152-1 verringert werden, ist nicht davon auszugehen, dass Aspekte von Natur- und Landschaft negativ berührt werden.

8. Artenschutz

Der Artenschutz wurde geprüft, es liegen keine artenschutzrechtlichen Bedenken vor. Das Protokoll der Artenschutzprüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

9. Altlasten und Altablagerungen

Da das Plangebiet durch einen Gartenbaubetrieb genutzt wurde, sind Altlastenvorkommen wahrscheinlich. Es wurden daher in Abstimmung mit den Kreis Kleve Bodenproben genommen und untersucht. Die Untersuchung zeigte, dass kein Verdacht auf mögliche Beeinträchtigungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen und keine Bedenken gegenüber den Inhalten des Bebauungsplans bestehen. Die Auswertung der Bodenproben ist der Begründung beigefügt.

10. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt: Kleve, den 09.01.2015

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

(Janßen)