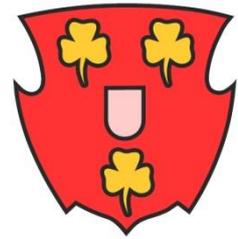


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 4-018-2 für den Bereich Erikastraße/ Braustraße im Ortsteil Materborn

Begründung zur erneuten Offenlage



Kleve im Januar 2016

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 für den Bereich Erikastraße/ Braustraße
im Ortsteil Materborn

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
3. Planerische Ausgangssituation	2
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).....	2
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	3
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	4
3.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve.....	5
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	6
3.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve	7
3.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve	7
4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	8
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
6.1 Verkehrliche Erschließung	9
7. Artenschutz	9
8. Bodenschutz	10
9. Sonstige Belange	11

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Materborn. Für den Bereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4-018-1. Er hat am 18.11.1992 Rechtskraft erlangt.

Es liegt der Verwaltung ein Antrag auf Bebauungsplanänderung vor. Hierbei soll das Baufenster in Richtung Süden verschoben werden, so dass die Fläche, insbesondere der Gartenbereich besser genutzt werden.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt in Materborn und hat eine Größe von ca. 2.700 m². Das Gebiet umfasst nur das Flurstück 48 im Flur 21 in der Gemarkung Materborn

Der Planbereich wird umschlossen von der Erikastraße sowie der Braustraße. Die Fläche wurde früher als Gärtnerei genutzt. Die Gewächshäuser sind derzeit schon abgeräumt, so dass nun eine Wohnnutzung entstehen kann. Die Umgebung ist südwestlich von dem Ortskern des Ortsteils Materborn geprägt. Hier liegt die Hauptschule Materborn, die Mehrzweckhalle sowie die neu erbaute Lebenshilfe. Dieser Bereich ist stärker verdichtet und weist größere Bauten auf. Die nördliche Umgebung ist durch Wohngebäude geprägt. In direkter Umgebung weisen die Gebäude zwei Geschosse auf, etwas weiter wird die Höhe reduziert auf ein Geschoss.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

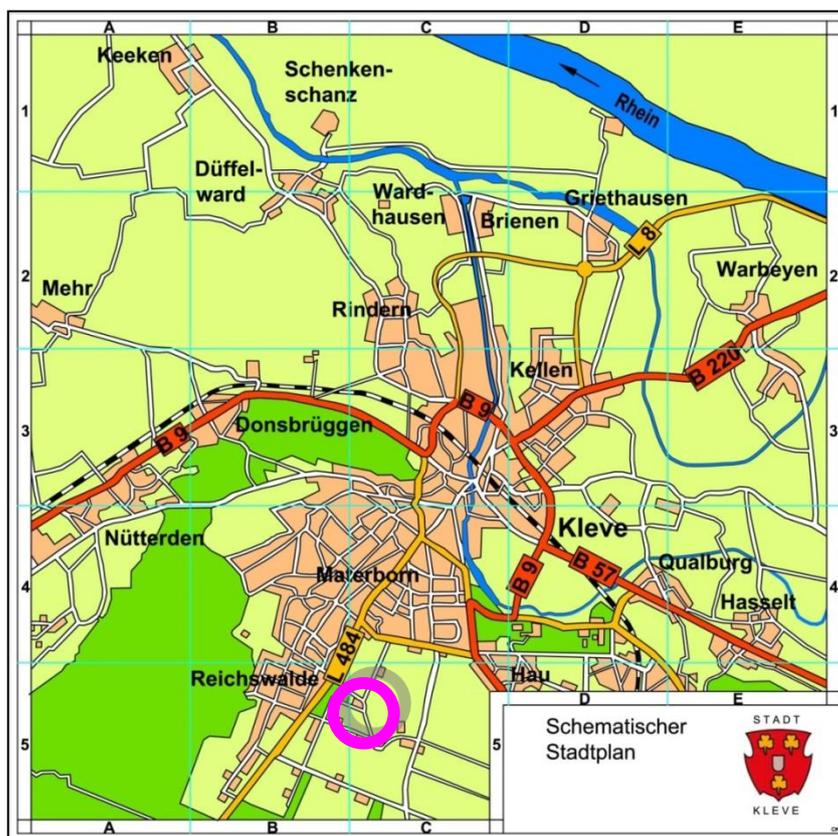


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-018-2, unmaßstäblich

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 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.

Der Regionalplan weist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, ebenso wie die nördlich, westlich und südwestlich angrenzenden Bereiche.

Im 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. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 entsprechen daher den Festsetzungen des Regionalplans.

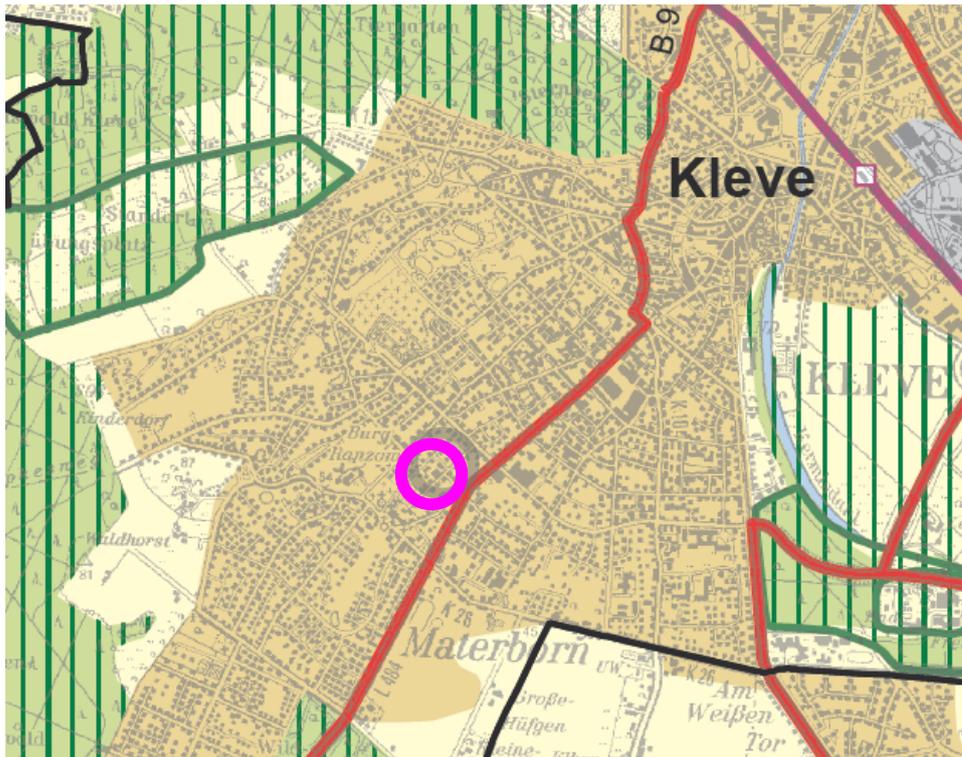


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

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

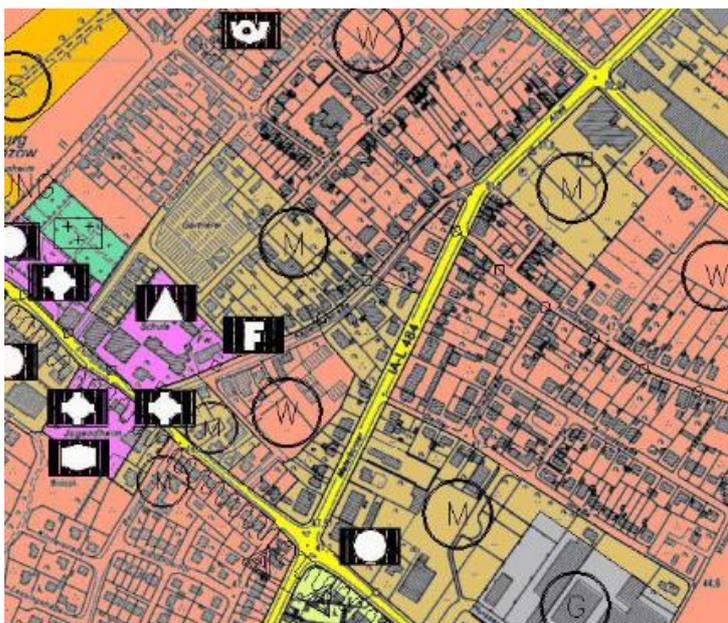
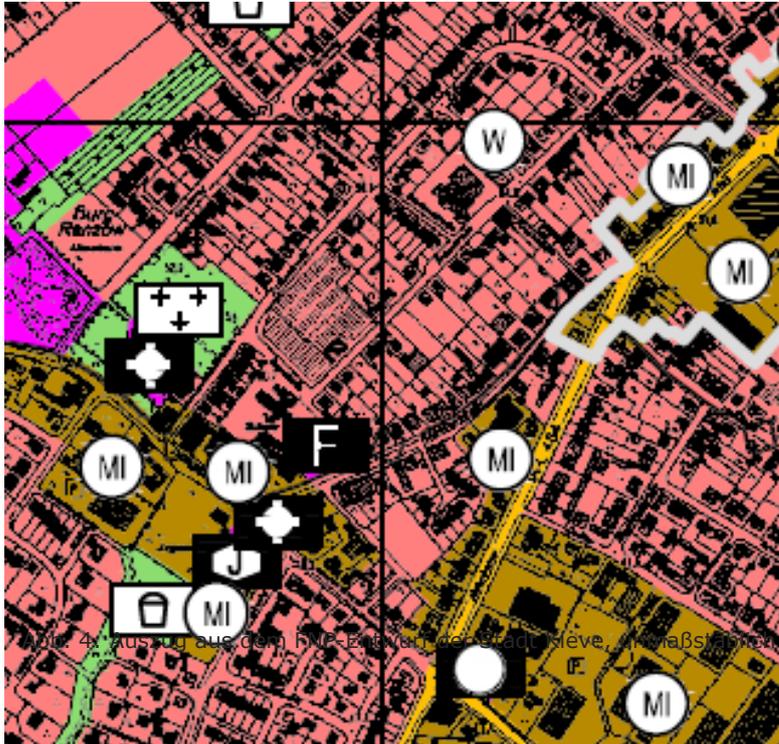


Abb. 4: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sind für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird jedoch in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass keine FNP Änderung notwendig ist, der FNP wird nur berichtigt.

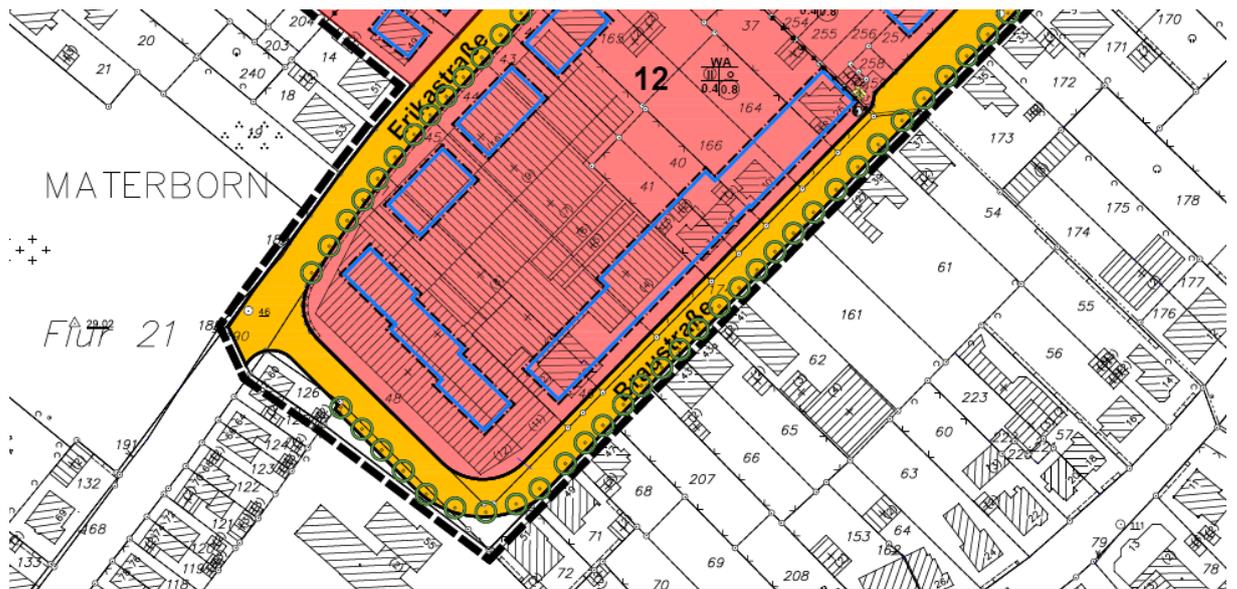
Die Stadt Kleve stellt gerade den Flächennutzungsplan neu auf, im neuen FNP-Entwurf ist diese Fläche bereits Wohnbaufläche, so dass eine Berichtigung nicht notwendig sein wird.



3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-018-2-0 liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Materborn. Für den Bereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4-018-1. Er hat am 18.11.2015 Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan weist bereits eine zweigeschossige Bebauung, sowie eine offene Bauweise auf. Jedoch liegt das Baufenster im nördlichen (hinteren) Bereich des Grundstücks. Die damalige Planungs idee sah eine Gartenzone in Richtung Braustraße vor. Dies ist jedoch nicht mehr zeitgemäß und bei einem Grundstück, welches von drei Seiten von Straßen umgeben ist nicht sinnvoll. Deshalb soll bei dieser Änderung das Baufenster in Richtung Süden an die Braustraße herangerückt werden.



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 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.

Qualität vor Quantität



Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 wurde das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan wird ein innerörtliches Gebiet einer geregelten Ordnung zugeführt.

3.5 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.

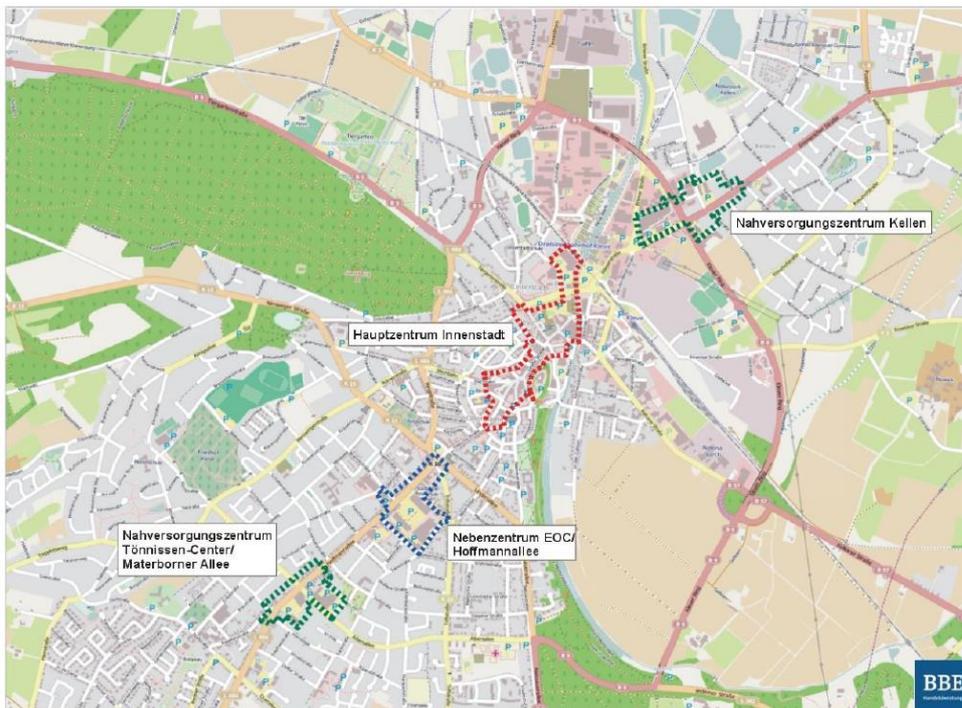


Abb. 7: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Kleve aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kleve. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche 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.

3.6 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. 8), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-018-2 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungstätten nicht zulässig sind.

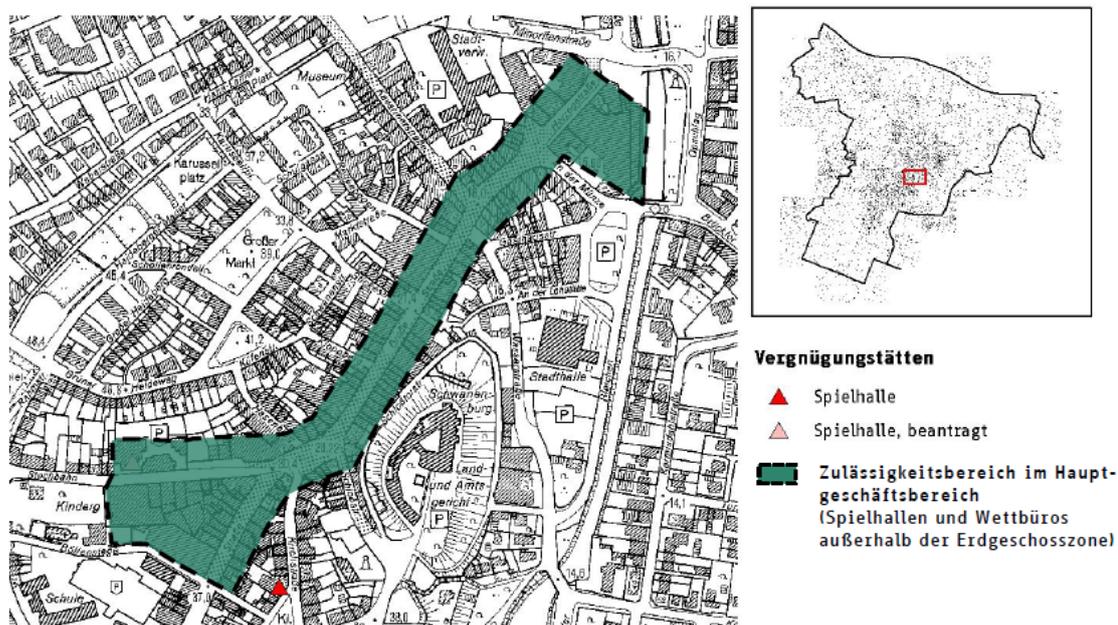


Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

3.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-018-2 ist die Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) vom 03.06.2004 anzuwenden.

Bezüglich der genauen Regelung wird auf den Satzungstext verwiesen.

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandenen Baufenster so zu ändern, dass eine sinnvollere Ausnutzung des Baufensters möglich ist. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden auf Aktualität sowie städtebauliche Sinnhaftigkeit überprüft. Hierbei hat sich ergeben, dass es städtebaulich sinnvoll ist, die Festsetzungen zu ändern. Daher wird das Baufenster näher an die Braustraße herangerückt. Zudem wird das Baufenster geteilt, so dass zwei kleinere Baukörper entstehen. So wird gewährleistet, dass Neubauvorhaben der angrenzenden Bebauung entsprechen und das Grundstück bestmöglich ausgenutzt werden kann.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich des Plangebiets 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 Bauweisen nicht in die angestrebte, bereits zum Teil vorhandene Baustruktur. Es gilt den Wohncharakter des Gebiets zu fördern und den Nutzungen Vorrang einzuräumen, die die im Stadtentwicklungskonzept angestrebte funktionale und gestalterische Aufwertung unterstützen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist unzulässig. Tankstellen passen zum einen wegen ihrer großflächigen Bauweise und zum anderen aufgrund der erhöhten Verkehrsfrequenz nicht in die angestrebte Baustruktur.

Ebenso werden die Beherbergungsstätten ausgeschlossen. Der Bereich der Erikastraße weist nicht die Infrastruktur für eine Beherbergungsstätte auf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im gesamten Bereich des Bebauungsplans wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerte Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete wird somit

eingehalten und entspricht aus den Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans und der direkten Umgebung.

Die maximale Gebäudehöhe ist als Maß der Außenwand festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet setzt eine zweigeschossige Bauweise fest. Die weiteren Höhen werden durch die Gestaltungssatzung geregelt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine offene Bauweise ist die typische Bauweise für die direkte Umgebung. So fügt sich die Festsetzung gut städtebaulich ein und verursacht auch keine bodenrechtlichen Spannungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden insgesamt maximal 21 Wohnungen zugelassen. Dies entspricht einer wohngebietstypischen Ausnutzung. Eine Erhöhung ist nicht sinnvoll und verträglich, da auch ausreichend Raum für die Stellplätze und einer gärtnerischen Nutzung der Außenbereiche gegeben sein muss.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der Erikastraße sowie von der Braustraße erschlossen. Das Grundstück kann auch von den beiden Straßen angefahren werden. Um keine überdimensionale Erschließung zu den zukünftigen Parkplätzen zu ermöglichen, sind die Bereiche für Ein- und Ausfahrten reguliert worden. Dies bedeutet, dass an den jeweils Straßen Bereiche für Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen worden sind. So ist eine Bündelung der Stellplätze notwendig.

7. 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 streng geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-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 gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten 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 Verbotstatbestände 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 im Quadranten 2 im Messtischblatt 4202 für den Lebensraumtyp Vegetationsarme oder -freie Biotop ausgewertet.

Für die dort genannten Säugetierart

- Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

Im Bereich der o. g. Strukturen des Messtischblatts sind folgende Vogelarten planungs-relevant:

- Bekassine *Gallinago gallinago*
- Eisvogel *Alcedo atthis*

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

Bei der Unteren Landschaftsbehörde Kleve liegen keine konkreten Informationen zum Vorkommen planungsrelevanter Arten oder lokal bedeutender Populationen innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Zusammenfassend sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes und der Ausprägung des Geltungsbereichs als vegetationsarmes oder -freies Biotop (Schotterfläche der kürzlich abgerissenen Gärtnerei) keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8. Bodenschutz

Eine jahrelang gartenbaulich genutzte Fläche soll zu einer Wohnbebauung umgenutzt werden. Die vorhandene Bebauung mit Gewächshäusern und einer entsprechenden Innenausstattung, wurde rückstandsfrei rückgebaut. Bodenfremde Stoffe wurden auf der Fläche nicht vorgefunden.

Das Bodenprofil war überwiegend deutlich ausgeprägt. In der Schicht von 0-40cm herrscht ein lehmiger Sand vor, von 40-100cm ein schwach lehmiger Sand.

Die durchgeführten Untersuchungen auf Schwermetalle und polychlorierte Biphenyle brachten in ihrem gesamten Umfang keinerlei Grenzwertüberschreitung in dem betrachteten Wirkungspfad Boden – Mensch hervor.

Die drei gefundenen Pflanzenschutzmittel-Wirkstoffe sind in ihrer Höhe als sehr gering einzustufen und stellen keine Gefahr oder Beeinträchtigung dar.
Die jeweiligen Nährstoffgehalte des Bodens können als optimal bis sehr hoch eingestuft werden. Der pH-Wert und Salzgehalt können als normal eingestuft werden.

Einer Umnutzung der Flächen für eine Wohnbebauung ist aufgrund der hier vorgenommenen Untersuchungen ohne jede Einschränkung möglich.

9. Sonstige Belange

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Daher werden kein Umweltbericht sowie Fachbeitrag erstellt.

Aufgestellt:

Kleve, den 11.12.2015

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

(Rohwer)