Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin
FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 4-119-2
für den Bereich Nimweger Straße im Ortsteil Materborn

Begründung zur Offenlage



Kleve im Dezember 2015

Begründung
zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-119-2 für den Bereich Nimweger Straße im Ortsteil Materborn.

Inhalt

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets ... 3
2 Planungsanlass ... 4
3 Verfahren ... 5
4 Planerische Ausgangssituation ... 5
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ... 5
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ... 6
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve ... 7
4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve ... 9
4.4.1 Stadtentwicklungskonzept ... 9
4.4.2 Einzelhandelskonzept ... 9
4.4.3 Vergnügungsstättenkonzept ... 10
5 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept ... 11
6 Erläuterungen zu den Festsetzungen ... 12
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ... 12
6.3 Garagen und Nebenanlagen ... 13
7 Städtebauliche Auswirkungen ... 13
8 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 13
8.1 Verkehrliche Erschließung ... 13
8.2 Abwasserbeseitigung ... 14
9 Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz ... 14
9.1 Schutzgut Boden ... 14
9.2 Schutzgut Wasser ... 15
9.3 Schutzgut Klima / Luft ... 15
9.4 Schutzgut Tiere / Pflanzen ... 15
9.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ... 16
9.6 Schutzgut Mensch ... 16
9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 16
9.8 Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ... 16
9.9 Gesamtbewertung ... 17
10 Altlasten und Altablagerung ... 17
11 Sonstige Belange ... 17

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Materborn, an der Kreisstraße K 15 (Nimweger Straße). Das Plangebiet ist geprägt durch eine Gaststätte mit zugehörigem Parkplatz. Der hintenliegende Bereich ist bislang nur wenig bebaut und soll durch die neue Planung nachverdichtet und erschlossen werden.

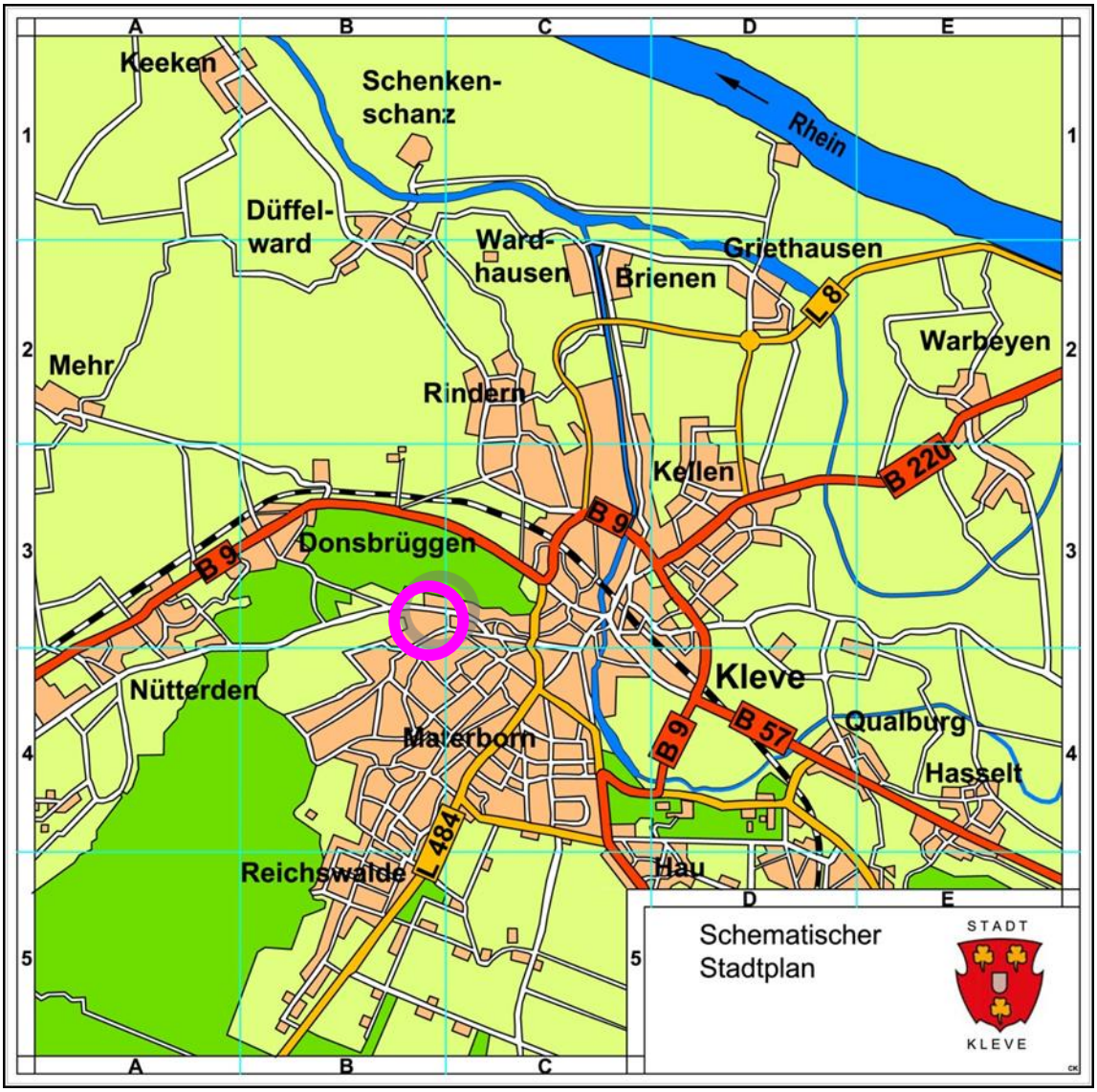


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-119-2, unmaßstäblich

2 Planungsanlass

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 4-119-1 vor. Der Antragsteller besitzt ein Grundstück an der Nimweger Straße. Einen Teil des Grundstücks möchte er veräußern zum Zwecke einer Bebauung und beantragt daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 4-119-1, welcher für sein Grundstück lediglich ein Baufenster vorsieht.

Die Verwaltung sieht in diesem Bereich städtebaulichen Handlungsbedarf. Im hinteren Bereich zwischen Nimweger Straße und Poststraße befindet sich ein großer Innenbereich, der für eine Nachverdichtung geeignet ist. Bislang ist dort jedoch keine durchgehende öffentliche Erschließung vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit einen Teil des Innenbereichs zu erschließen und somit den Innenbereich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verdichten.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach dem Normalverfahren aufgestellt. Obwohl der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-119-2 klein ist und den Kriterien eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung entspricht, wird auf ein beschleunigtes Verfahren verzichtet, um den Anwohnern ausreichend Möglichkeit zur Beteiligung einzuräumen.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 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.

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.

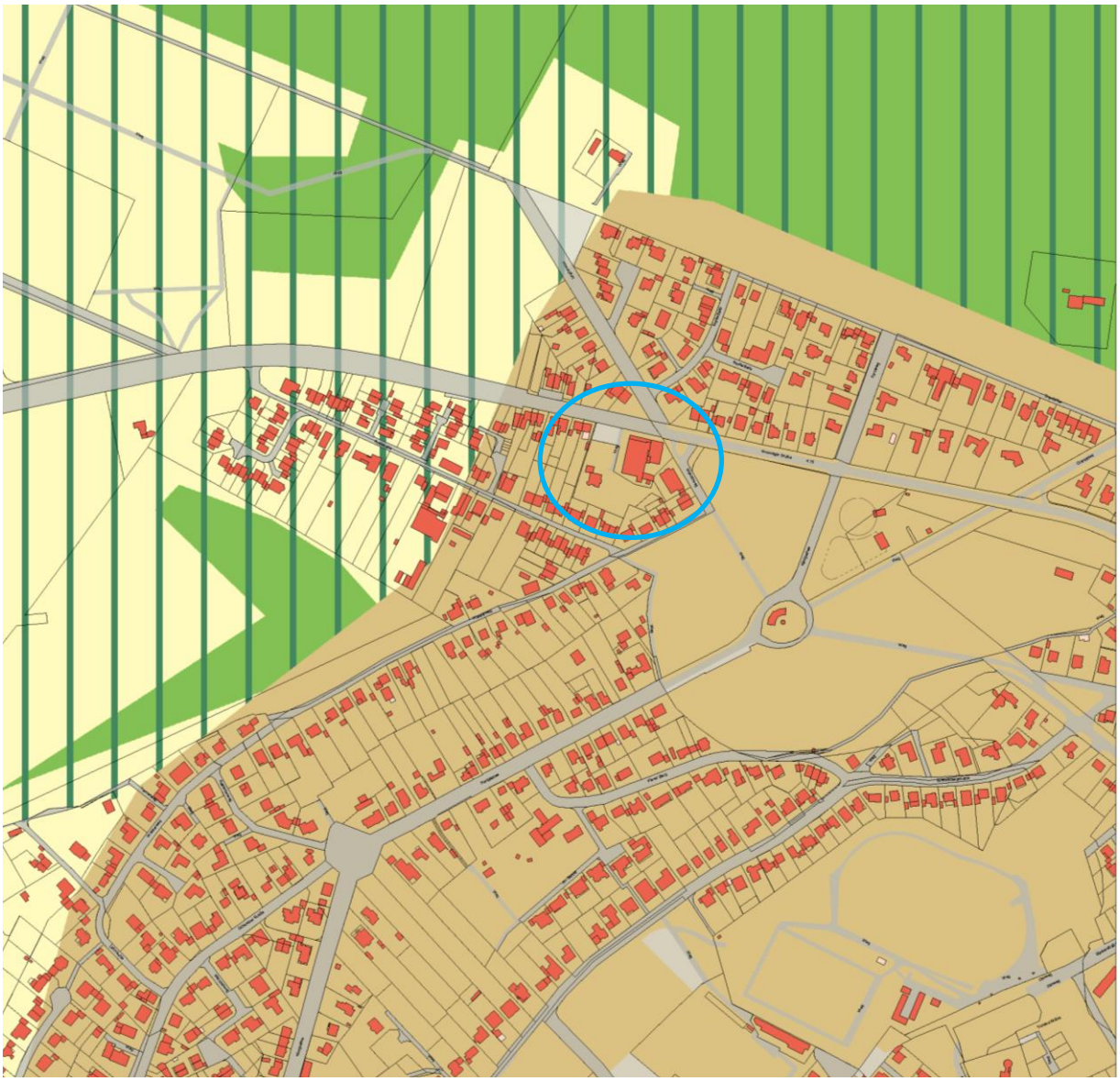


Abbildung 3 Auszug aus dem GEP 99, unmaßstäblich

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu beachten. Eine wesentliche Änderung des Regionalplanentwurfes ist, dass neben den Ausweisungen ASB und GIB die zusätzliche Ausweisung ASB-GE dazugekommen ist, welche Bereiche darstellt, die überwiegend für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-119-2 ist im GEP 99 sowie im RDP als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

4.2 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.

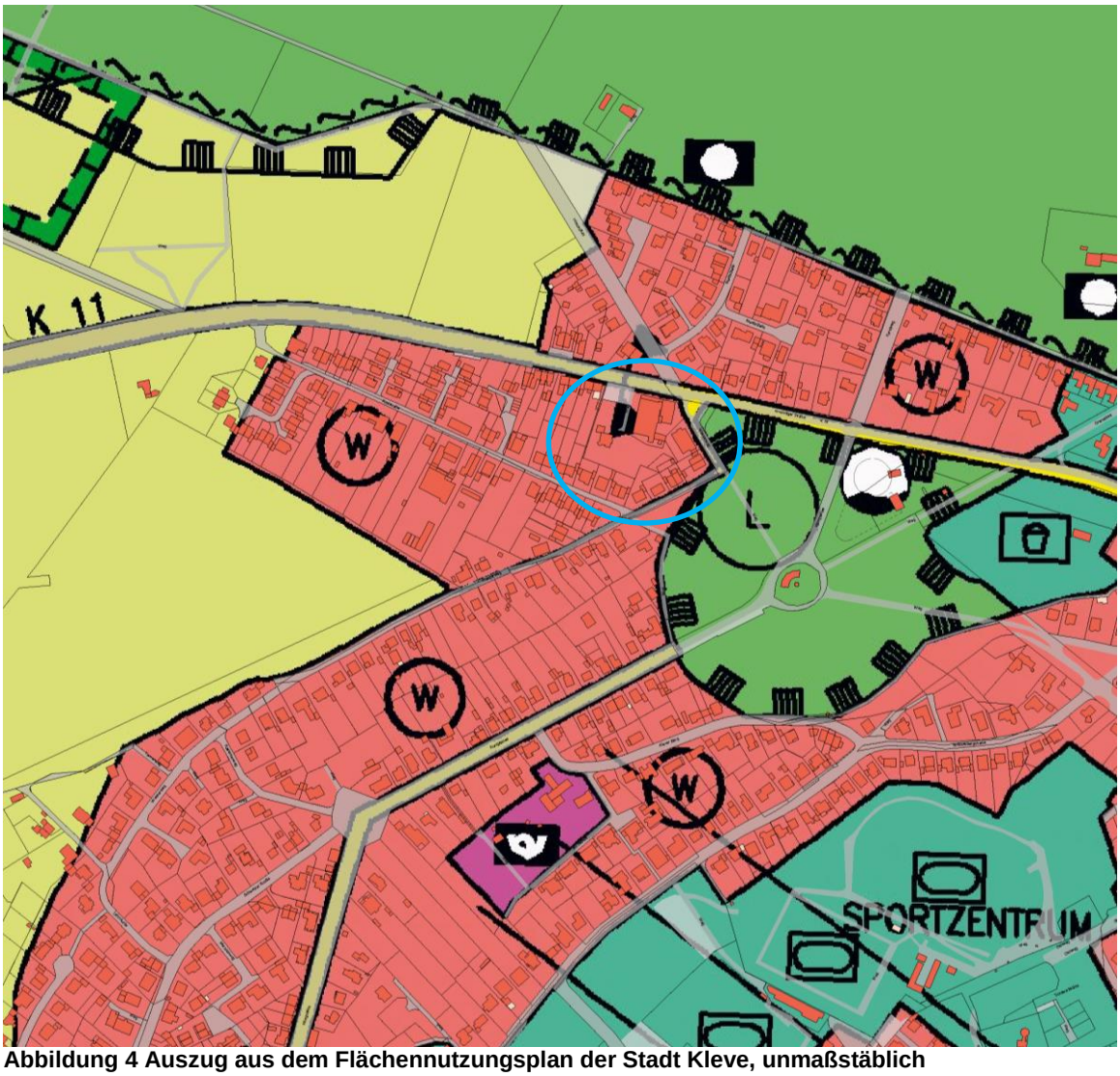


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans mit einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen somit den Aussagen des Flächennutzungsplans.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-119-2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-119-1, der am 21.12.1998 Rechtskraft erlangt hat.
Dieser Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-119-2 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Diese Festsetzung wird auch in dem Bebauungsplan Nr. 4-119-2 übernommen, sowie ein Großteil der weiteren Festsetzungen, um den Charakter des bestehenden Wohngebietes nicht zu verändern.

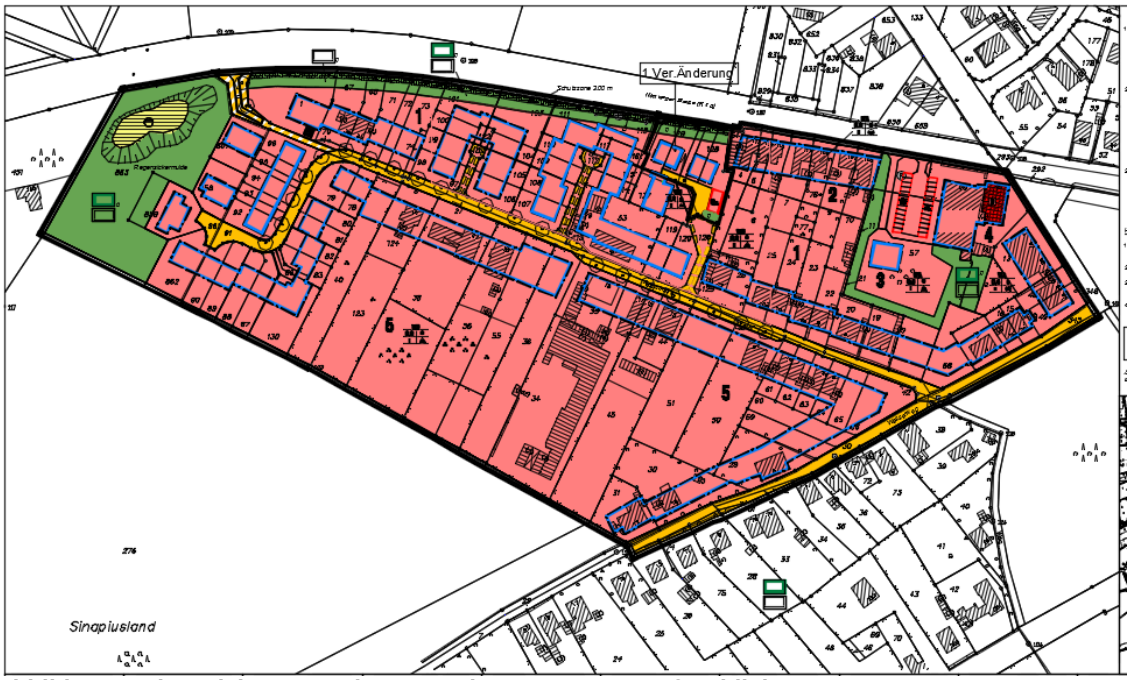


Abbildung 5 Planzeichnung, Bebauungsplan 4-119-1, unmaßstäblich

Zu dem Bebauungsplan 4-119-1 wurden zwei vereinfachte Änderungen durchgeführt. Das Plangebiet betrifft die 1. Vereinfachte Änderung, welche am 19.06.2002 Rechtskraft erlangt hat.
Diese Änderung sieht eine ergänzende Erschließung des innenliegenden Bereichs zwischen Poststraße und Nimweger Straße in Form eines Wendehammers vor. Durch diese Änderung konnte ein Teil des Innenbereichs bereits nachverdichtet werden.

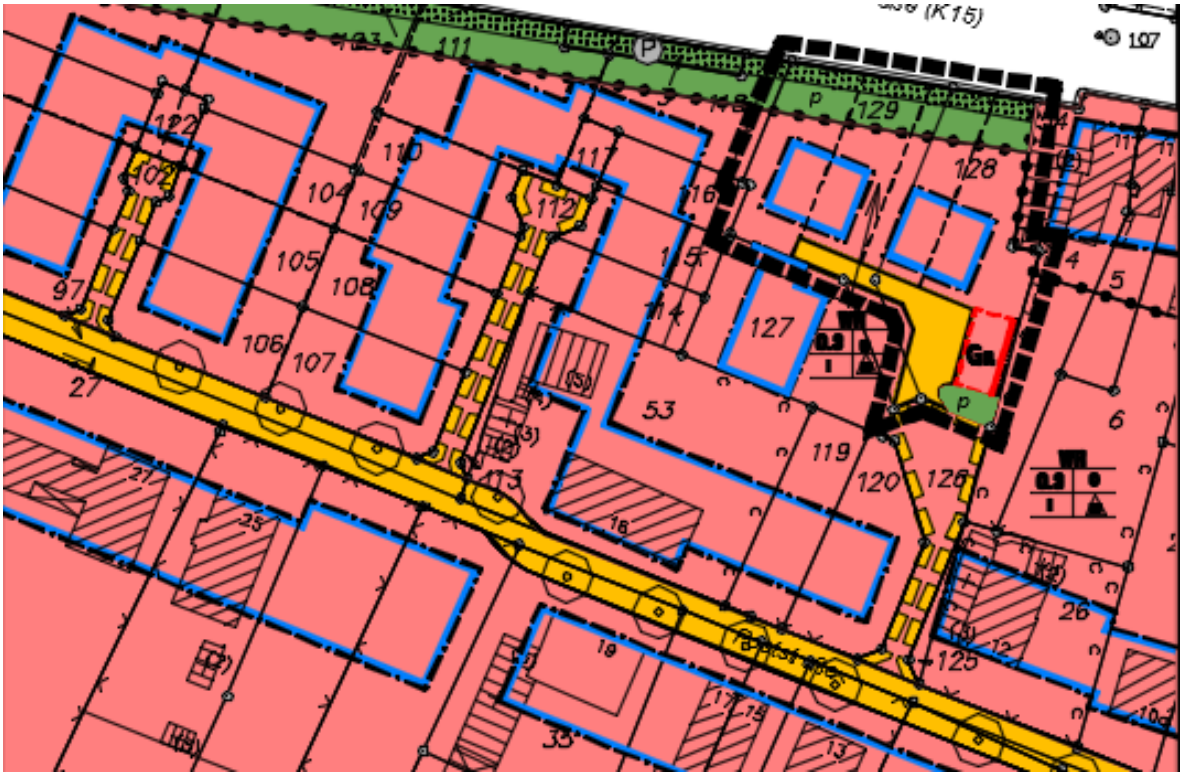


Abbildung 6 Planzeichnung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 4-119-1, unmaßstäblich

4.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve

Die Stadt Kleve hat in der Vergangenheit einige städtebauliche Entwicklungskonzepte aufgestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden müssen.

4.4.1 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

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.



Abbildung 7 Ziel und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.
Der Bebauungsplan 4-119-2 hat zum Ziel, einen Innenbereich zu bebauen, was dem Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes der Nachverdichtung entspricht und somit einen Beitrag zur behutsamen Siedlungsflächenentwicklung leistet.

4.4.2 Einzelhandelskonzept

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 und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Klever Liste). 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.

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Da der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet und lediglich kleine Baufenster ausweist wird auf eine Festsetzung bezüglich der Einzelhandelssteuerung verzichtet.

4.4.3 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.
Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die

Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:
- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

Da der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht, ist eine Einschränkung von Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzungen nicht notwendig.

5 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

In der Vergangenheit wurde bereits versucht, eine Planung für den gesamten Innenbereich zwischen Nimweger Straße und Poststraße anzustoßen. Da jedoch eine Vielzahl von Eigentümer beteiligt sind, die unterschiedliche Interessen haben, scheiterte die Planung an aufgrund von Widerständen seitens der Eigentümer und das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt. Durch eine vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 4-119-1 wurde bereits von der Poststraße aus eine Erschließungsmöglichkeit in den innenliegenden Bereich geplant, um so eine öffentliche Erschließung sicherzustellen.

Die nun beantragte Änderung des Bebauungsplans 4-119-1 bietet die Möglichkeit, eine Erschließungsstraße in den Innenbereich von der Nimweger Straße aus zu planen und diese - bei einer eventuellen Erweiterung der Planung nach Westen - für den gesamten Innenbereich fortzuführen. An der Nimweger Straße besteht bereits eine private Zufahrt zu dem Parkplatz der vorhandenen Gaststätte und zu dem Wohnhaus des Antragstellers, welche als öffentliche Straße ausgebaut und erweitert werden soll.

Weiterhin sieht der rechtskräftige Bebauungsplan direkt an der Nimweger Straße eine große Fläche für Stellplätze vor, die zu der angrenzenden Gaststätte gehören. Die Stellplätze wurden jedoch in ausreichender Zahl so angelegt, dass nur ein Teil der Fläche genutzt wird. Eine Überplanung der Fläche ist daher sinnvoll.

Aufgrund dieser Entwicklungsmöglichkeiten ist die Änderung des Bebauungsplans 4-119-1 mit den folgenden wesentlichen Änderungen sinnvoll:

- Ausweisung von drei zusätzlichen Baufenstern
- Erstellung einer öffentlichen Zufahrt von der Nimweger Straße aus zum hinterliegenden Bereich zur Erschließung der neu geplanten Baufenster und der Möglichkeit der Weiterführung der Straße bei Fortführung der Planung für den gesamten Innenbereich.

Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Flächen und zur verträglichen Nachverdichtung werden drei weitere Baufenster ausgewiesen. Es wird ein Baufenster an der Nimweger Straße auf der Fläche der Stellplätze für die Gaststätte ausgewiesen. Dieses Baufenster kann nur genutzt werden, wenn die Gaststätte entweder aufgegeben wird oder aber die notwendigen Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden. Vorhalten ausreichender Stellplätze für die gastronomische Nutzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Weitere zwei Baufenster werden im hinteren Bereich ausgewiesen, die durch die neu geplante Straße erschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt zunächst auf einen kleinen Bereich begrenzt. Dieser Bereich weist aktuell einen städtebaulichen Handlungsbedarf auf und ermöglicht zudem die Sicherung einer öffentlichen Erschließung für den innenliegenden Bereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-119-2 werden dergestalt sein, dass eine Erweiterung des städtebaulichen Konzeptes auf den angrenzenden Innenbereich möglich ist, sollte im Verfahren oder auch zu einem späteren Zeitpunkt Interesse von weiteren Eigentümern für eine Nachverdichtung bestehen.

6 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich zum überwiegenden Teil an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 4-119-1, um den Charakter des bestehenden Wohngebiets zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für das gesamte Gebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetrieb und Tankstelle ausgeschlossen, um den Charakter des bestehenden Gebiets zu schützen. Zur besseren Steuerung der einzelnen Festsetzungen wird das Plangebiet in drei verschiedene Nutzungsgebiete aufgeteilt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In Nutzungsgebiet 1 werden zwei zusätzliche Baufenster mit einer Größe von jeweils ca. 120 m² ausgewiesen. In Nutzungsgebiet 2 werden zwei größere Baufenster ausgewiesen. Das eine bildet das bereits vorhandene Wohnhaus im Bestand ab (ca. 220 m²), das neue Baufenster hat eine Größe von ca. 196 m². Die Größe des Baufensters ist an die Größe der Grundstücke angepasst.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in den Nutzungsgebiet 1 und 2 identisch. In den Nutzungsgebieten wird abweichend von den Obergrenzen gemäß § 17 Abs.1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von lediglich 0,3 festgesetzt, da diese Festsetzung dem Gebietscharakter und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 4-119-1 entspricht. Aus dem gleichen Grund wird auch eine Eingeschossigkeit vorgegeben und demnach eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Zudem ist eine offene Bauweise festgesetzt, die sich aufgrund der kleinteiligen Baufenster automatisch ergibt. Weiterhin werden zum Schutze des angrenzenden Wohngebiets und zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung die Bebauung auf Einzel- oder Doppelhäuser beschränkt, wobei die textlichen Festsetzungen ergänzend die Anzahl der Wohneinheiten begrenzen. Demnach dürfen Häuser, die als Einzelhäuser errichtet werden, maximal zwei Wohneinheiten erhalten, Gebäude, die als Doppelhaus errichtet werden, dürfen je Haushälfte maximal eine Wohneinheit erhalten.

Die maximal zulässigen Firsthöhen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und orientieren sich mit 9,25 m an den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche. Da kein genauer Bezugspunkt für die Höhenangabe festgelegt werden kann, wird ergänzend eine maximale Höhenfestsetzung nach Normal Null (NN) ergänzt. Diese bezieht sich auf das vorhandene gewachsene Gelände. Daher ergibt sich für das Nutzungsgebiet eine maximal zulässige Firsthöhe von 92,40 m über NN und für das Nutzungsgebiet 2 aufgrund der vorhandenen Topographie eine maximal zulässige Firsthöhe von 93,90 m über NN.

Für das Nutzungsgebiet 3 wurden etwas abweichende Festsetzungen getätigt. Das sehr großzügige Baufenster ergibt sich durch die Absicherung des Bestandsgebäudes. In diesem

Gebäude ist ein gastronomischer Betrieb untergebracht, der auch zukünftig erhalten bleiben soll. Eine gastronomische Nutzung in diesem Bereich ist wünschenswert und städtebaulich sinnvoll. Daher wird hier eine stärkere bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, um auch zukünftig potenziellen Betreibern ausreichend Freiraum zu gewähren. In Anlehnung an den Bestand wird maximal eine Zweigeschossigkeit festgesetzt und eine Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs.1 BauNVO von 0,4. Daher ergibt sich für die Geschossflächenzahl die Festsetzung 0,8. Zur Erhaltung der Kleinteiligkeit wird eine offene Bauweise festgesetzt, ergänzt durch die Festsetzung, dass analog zu den Nutzungsgebieten 1 und 2 nur Einzel- und Doppelhäuser mit der gleichen Beschränkung der Wohneinheiten zulässig sind. Sollte demnach die Gaststätte aufgegeben werden, besteht dennoch nicht die Möglichkeit der Errichtung großer Wohnhäuser mit einer hohen Anzahl von Wohneinheiten. So bleibt trotz der großzügigen Ausweisung des Baufensters der Charakter des Gebietes gewahrt.

6.3 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Größe von 30 m³ umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen hingegen sind in den Nutzungsgebieten 1 und 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den im Nutzungsgebiet 1 gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. In Nutzungsgebiet 1 sind die Baufenster aufgrund der Grundstücksgröße und Zuschnitte relativ klein bemessen, so dass hier eine Vorgabe zur Lage der Garagen zur besseren Nutzbarkeit des Grundstücks sinnvoll ist.
Im Nutzungsgebiet 2 wird diesbezüglich keine Aussage gemacht. Da die beiden Grundstücke innerhalb des Nutzungsgebietes aufgrund der Lage und des Zuschnittes sehr großzügig bemessen sind und unterschiedliche Möglichkeiten der Anordnung von Garagen bestehen, werden hier keine Vorgaben gemacht. Es werden den potenziellen Bauherren somit mehr Freiheiten bezüglich der Ausgestaltung der Zuwegung und der Garagenanordnung gegeben.

7 Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan 4-119-2 ermöglicht eine Nachverdichtung eines bereits entwickelten Bereiches entlang der Nimweger Straße. Durch die neue Erschließungsstraße wird eine Bebauung des hinten liegenden Bereiches möglich und entspricht demnach den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
Die Ausweisungen ermöglichen eine angepasste und verträgliche Nachverdichtung. Die Ausweisung von drei zusätzlichen Baufenstern führt zu einer verbesserten Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke ohne eine zu starke Verdichtung und Versiegelung zuzulassen. Zudem bleiben die im Bebauungsplan 4-119-1 festgesetzten Ausgleichsflächen unberührt.

Die Ausweisungen im Nutzungsgebiet drei ermöglichen auch zukünftig eine gastronomische Nutzung, die städtebaulich in diesem Bereich wünschenswert ist. Sollte die Nutzung jedoch aufgegeben werden, ist auch eine Nachnutzung durch Wohnen möglich. Die Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern verhindern eine zu starke Verdichtung und sichern den Charakter des angrenzenden Wohngebiets.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße von der Nimweger Straße aus erschlossen. Die Straße ist aktuell bereits als Privatweg vorhanden, der das bestehende hinten liegende Wohnhaus und die vorhandenen Stellplätze erschließt. Dieser weg wird zu einer 6 Meter breiten öffentlichen Straße ausgebaut, um die Erschließung der neuen

Baufenster zu sichern. Das neue Baufenster an der Nimweger Straße wird ebenfalls durch diese Straße erschlossen, um keine Verkehrsstauungen an der Nimweger Straße zu verursachen.

Die neue Straße sieht keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vor, da langfristig eine Fortführung der Erschließung bis zur Poststraße vorgesehen ist. Bis diese Verbindung besteht müssen die Anwohner der hinten liegenden Häuser jedoch die Mülltonnen an die Nimweger Straße bringen, um eine Leerung der Mülltonnen zu sichern.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation in der Erschließungsstraße im Innenbereich von der Nimweger Straße. Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Transportsammler Ost zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve - Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom – km 857,512 eingeleitet.

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 51a LWG im Plangebiet zur Versickerung gebracht.
Für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zum Zwecke der Behandlung eine straßenbegleitende Bankette / Versickerungsmulde vorgesehen. Die Niederschlagswasserbeseitigung von den dach- und Hofflächen der bestehenden Bebauung erfolgt über Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt ATV DWA-A 138 auf den einzelnen Privatgrundstücken.

9 Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz

Ausführliche Aussagen über den aktuellen Zustand der Schutzgüter sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes wurde im Umweltbericht detailliert vorgenommen und wird im Folgenden zusammengefasst dargelegt.

In der Gesamtheit der Schutzgüter ergibt sich ein vielschichtiges Wirkungsgefüge. Im Bereich des Bebauungsplanes sind hauptsächlich Wechselwirkungen zwischen dem Boden und seinen vielfältigen Funktionen für die Grundwasserneubildung, den Grundwasserschutz sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere relevant. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

9.1 Schutzgut Boden

Böden und Bodenfunktionen sind gesetzlich geschützt (Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1 und Landschaftsgesetz NRW § 2). Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Vorhaben entspricht im besonderen Maße diesen Zielvorgaben, indem zwischen bebauten Bereichen eine Lücke geschlossen wird. Von einer erheblichen Umweltauswirkung wird zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgegangen.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geht eine Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 einher. Verbunden mit der Versiegelung sind Eingriffswirkungen wie die Verminderung des Retentionsvermögens, die Erhöhung des Oberflächenabflusses, Änderungen des Grundwasserregimes und negative Wirkungen aus lokalklimatischer Sicht. Planungsrechtlich hingegen führt der Bebauungsplan 4-119-2 mit seinen Festsetzungen zu keiner erheblichen Verschlechterung des Bodens. Die

Grundflächenzahl wurde weitestgehend beibehalten, im nord-westlichen Bereich wurde sie im Bereich der Stellplatzfläche von 0,4 auf 0,3 verringert. Die Festsetzung der Straße bewirkt planungsrechtlich eine zusätzliche Versiegelung. Die Übernahme der Festsetzung einer Grünfläche als Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan 4-119-1 in den Bebauungsplan 4-119-2 schützt den Boden weiterhin in diesem Bereich vor Überbauung und führt dort zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden.

Bau- und betriebsbedingt sind keine nachhaltigen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Böden zu erwarten. Mit erheblichen, nicht kompensierbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist damit nicht zu rechnen.

9.2 Schutzgut Wasser

Wasserrechtliche Schutzausweisungen bestehen für den Bereich des Untersuchungsraums nicht. Das Gebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.Das Plangebiet als Teil der Niederrheinischen Höhen liegt außerhalb der Ausweisung "überschwemmungsgefährdete Gebiete" des Rheins (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, "Überschwemmungsgebiete des Rheins", M 1:50.000, 04/2007).

Baubedingte Beeinträchtigungen des Oberflächen- sowie des Grundwassers können nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, so dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Betriebsbedingt sind keine nachhaltigen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.
Mit erheblichen, nicht kompensierbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist damit nicht zu rechnen.

9.3 Schutzgut Klima / Luft

Kleve gehört zum maritim geprägten Klimabezirk "Niederrheinisches Tiefland". Das im Allgemeinen milde und ausgeglichene Klima wird durch Vorherrschen feuchter und mäßig warmer Luftmassen geprägt. Typisch sind wechselhafte Witterungsverhältnisse. "Westwetterlagen" mit lebhaftem Wind und erhöhter Niederschlagsbereitschaft.

Bezüglich des Schutzgutes Klima/ Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer, übergeordneter Bedeutung betroffen. Das geplante Vorhaben befindet sich weder in bedeutenden Kaltluftentstehungsräumen noch in bedeutsamen Luftaustausch- und Frischluftversorgungsräumen. Laut der Schutzgutkarte Klima und Luft zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve zählen die Flächen des Plangebietes zum Klimatop Siedlungsklima.

Mit erheblichen, nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft ist damit nicht zu rechnen.

9.4 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Die reale Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes setzt sich aus folgenden Merkmalen zusammen:
Gebäudeflächen (Gastronomie und Wohnen)
Verkehrsflächen (Zufahrt und Stellplatzfläche)
Rasenstreifen/Begleitvegetation
Ziergärten
Intensivrasen
Einzelbäume

Die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 4-119-2 liegen innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 4-119-1. Daher werden nicht die Merkmale der o. g. Realnutzung, sondern die Inhalte der Bebauungspläne herangezogen. Mit den geplanten Änderungen des Plangebiets werden die ursprünglichen Festsetzungen nicht wesentlich verändert. Weiterhin ist eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke geht allerdings eine höhere Versiegelung und Überformung einher.

In Hinblick auf die Realnutzung werden überwiegend Biotopstrukturen geringer sowie nachrangiger ökologischer Bedeutung überformt. Die Laubbäume liegen in der festgesetzten privaten Grünfläche, sodass hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Baubedingt mögliche Beunruhigungen und Störungen von Tierarten durch Lärm, Baustellenverkehr, Bodenabgrabung u. a. sind zeitlich und lokal beschränkt. Bei Beachtung der in Kapitel 2.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 4-119-2 der Stadt Kleve enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen, sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit erheblichen, nicht kompensierbaren Auswirkungen für die Biotop- und Nutzungsstrukturen ist damit nicht zu rechnen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4-119-2 wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag integriert. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten zu erwarten.

9.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Eine landschaftliche Erholungsfunktion im Geltungsbereich ist aufgrund der bisherigen Nutzung nicht gegeben, auch von einer erheblichen Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ist nicht auszugehen. Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind damit keine erheblichen, negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

9.6 Schutzgut Mensch

Es ist mit keiner erheblichen Erhöhung der Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut Schutzgutkarte zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans liegt östlich des Plangebietes im Umfeld des Klever Berges der Denkmalbereich Tiergarten. Allerdings ist dort mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Auch im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von der Planung negativ betroffen.

Erhebliche umweltbezogene Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind durch das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

9.8 Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nicht zu erwarten, da es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur zu einer geringen Neuversiegelung kommt.

9.9 Gesamtbewertung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen betreffen im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Biotoptypen mit sowohl geringer als auch nachrangiger ökologischer Bedeutung, es ist nicht mit erheblichen Eingriffen in die biotischen Schutzgüter zu rechnen. Durch den Bebauungsplan werden Böden, welche als schutzwürdig bis sehr schutzwürdig gelten, überformt, welche jedoch bereits eine anthropogene Nutzung erfahren haben. Mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt ist nicht zu rechnen.

Gemäß der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag angewendeten Bewertungsmethodik kann der Eingriff nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Es müssen noch externe Maßnahmen erfolgen und Ökopunkte von Ökokonten Dritter, auf welche die Stadt Kleve durch vertragliche Vereinbarungen zugreifen darf und die beim Kreis Kleve geführt werden, entnommen werden. Nach der möglichen Kompensation im Bebauungsplangebiet ergibt sich ein Defizit von 522 Ökopunkten. Hier erfolgt eine Abbuchung von 522 Ökopunkten auf den Flächen Gemarkung Hurendeich, Flur 3, Flurstücke 47 und 55. Auf diesen Flächen erfolgt eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und in eine Streuobstwiese.

Es sind insgesamt keine nicht ausgleichbaren nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

10 Altlasten und Altablagerung

Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen in dem Plangebiet bekannt.

11 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger auf weitere Belange hingewiesen oder werden weitere Gutachten für notwendig erachtet, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.

Aufgestellt: Kleve, den 02.12.2015

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

(Janßen)