Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4-286-0
Querallee/ Materborner Allee im Ortsteil Materborn

Satzungsbeschluss 19.12.2012

Kleve im November 2012

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-286-0 für den Bereich Querallee/ Materborner Allee im Ortsteil Materborn.

1. Planungsanlass

Im Bereich südlich der Querallee und östlich der Materborner Allee im Ortsteil Materborn ist beabsichtigt, neue Misch- und Gewerbegebiete zu erschließen. Zur vorbereitenden Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Kleve am 07.07.2010 beschlossen, dass Verfahren zur 117. Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich einzuleiten. Die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 18.10.2010 bis 18.11.2010 sowie 19.09.2011 bis 21.10.2011 beteiligt.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient darauf aufbauend der verbindlichen Bauleitplanung für den östlichen Bereich der damaligen 117. FNP-Änderung. Im Wesentlichen werden zusätzliche Bauflächen geschaffen, die es u. a. im Ortsteil von Materborn ansässigen Betrieben ermöglicht an den Ortsrand umzusiedeln.

Im Sinne der Stadtplanung können Konflikte in bestehenden Gemengelagen entschärft werden, in dem im Ortsteil ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben wird, ihren Standort an die hier neu ausgewiesenen Flächen am Ortsteilrand zu verlegen. Neben dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bieten die dargestellten Bauflächen den Betrieben auch Erweiterungsmöglichkeiten, die im Bestand nicht oder nur unter hohem Aufwand zu realisieren wären.

Die mit der 117. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich gesicherten Bereiche mit Bestandsbebauung entlang der Querallee im Norden und der Materborner Allee im Westen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auf eine Darstellung dieser Bereiche im Bebauungsplan wird verzichtet, da sich zwischenzeitlich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gezeigt hat, dass die Festlegungen im Rahmen der 117. Änderung ggf. nochmals angepasst werden müssen. Insbesondere die Lage der Grünflächen ist im Zuge einer großräumigen Entwicklungsplanung für den Bereich zwischen Querallee und Materborner Allee zu überdenken und ggf. geändert darzustellen.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Kreuzungsbereichs von Querallee und Materborner Alle im Ortsteil Materborn und liegt ca. 2,5 km südlich des Innenstadtbereichs von Kleve.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanbereichs ergibt sich durch die Straße Querallee im Norden sowie der östlichen Grenze der angrenzenden Sportanlage und der westlichen Grenze der im Osten angrenzenden Gärtnerei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von ca. 2,7 Hektar und umfasst mehrere Flurstücke in der Flur 32 der Gemarkung Materborn. Die detaillierte Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

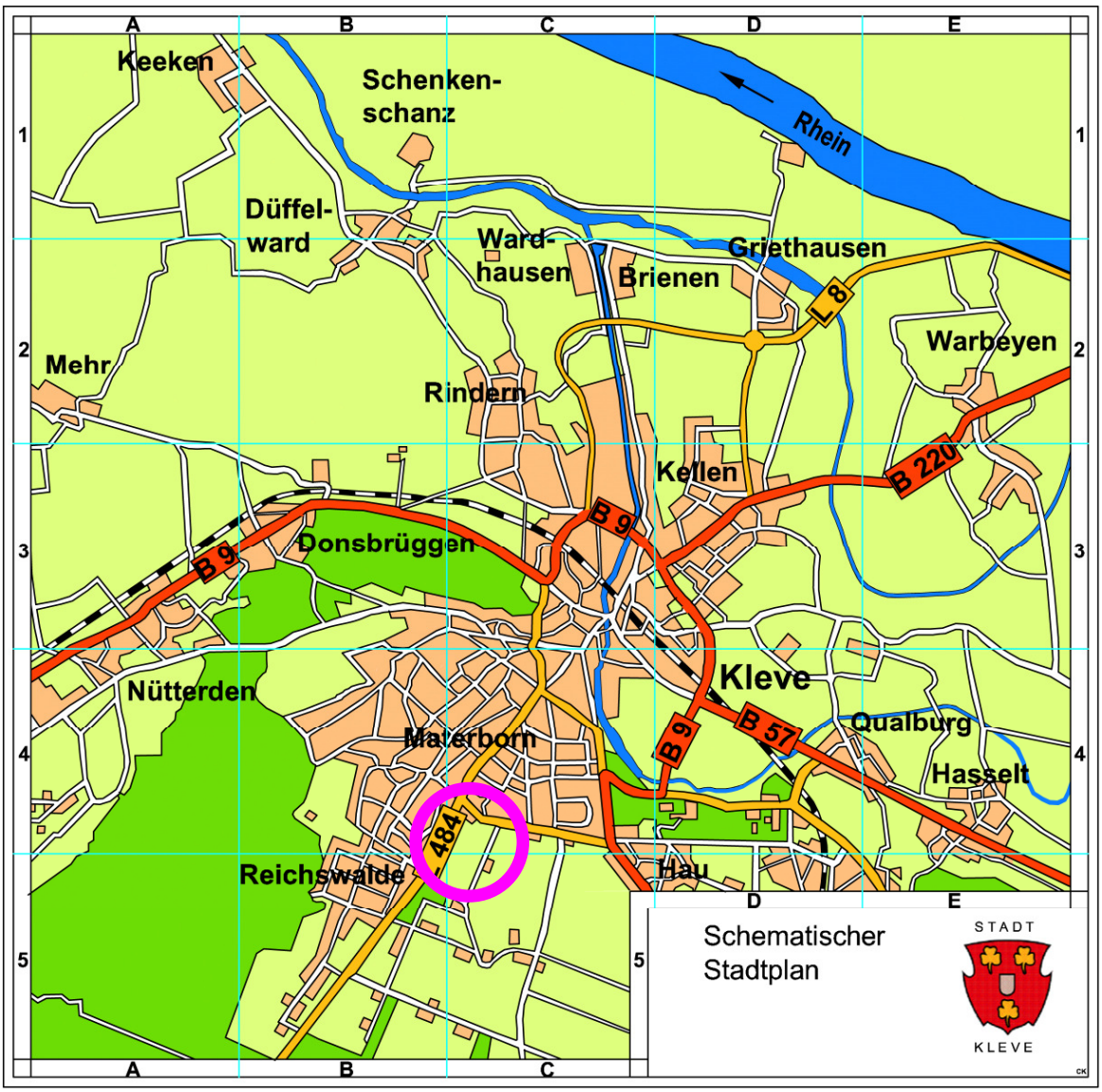

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans sowie das nördlich, westlich und südlich angrenzende städtebauliche Umfeld als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die westlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenverbindung Hoffmannallee – Materborner Allee ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „regionalplanerisch Bedeutsame Straße“ dargestellt.
Östlich schließt sich eine als Freibereich dargestellte Fläche an, die sich auch über die Gemeindegrenze zu Bedburg-Hau hinweg fortsetzt.

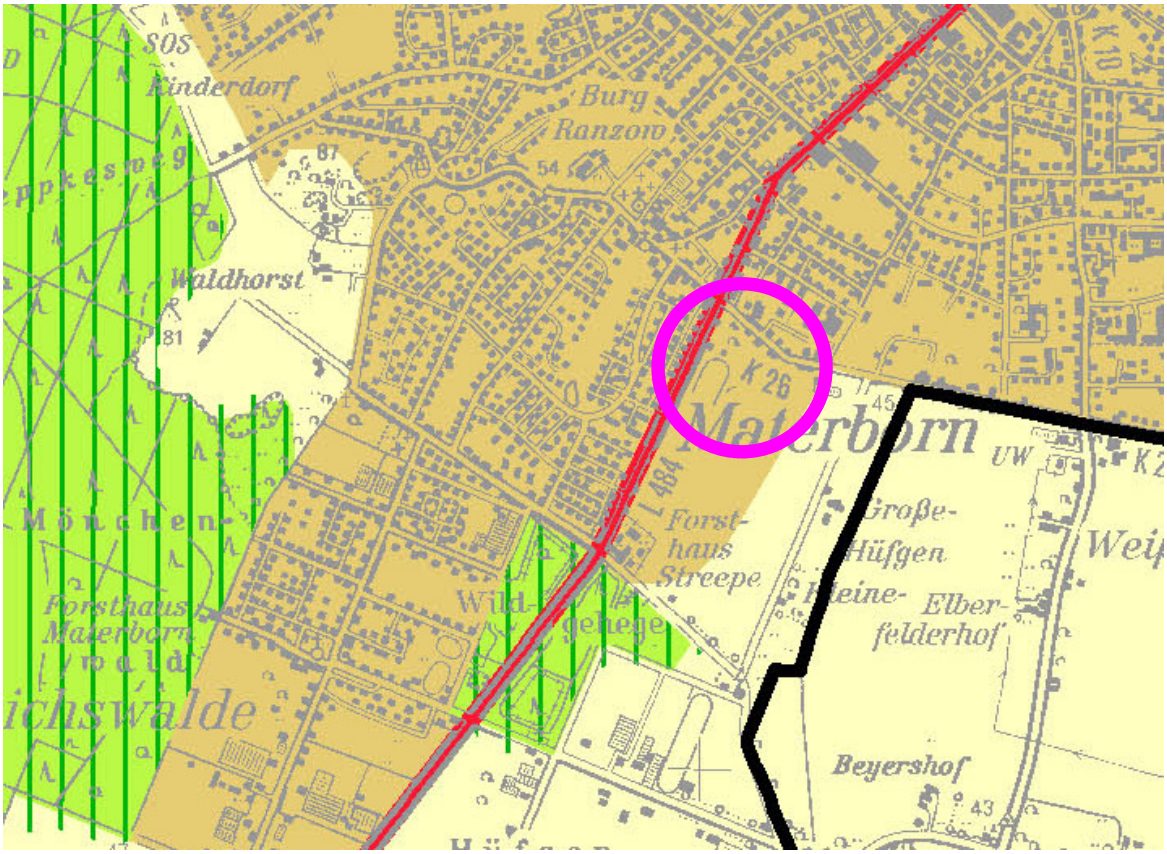

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die westlich angrenzende Bestandsbebauung entlang der Querallee und Materborner Allee sowie die südwestlich angrenzende Sportanlage.

Der Rat der Stadt hat die 117. Änderung des Flächennutzungsplans am 14.12.2011 beschlossen. Die Bezirksregierung Düsseldorf erteilte am 15.05.2012 die Genehmigung gem. Landesplanungsgesetz. Mit Bekanntmachung vom 16.06.2012 ist die 117. Flächennutzungsplanänderung rechtsverbindlich geworden.
Wie unter Punkt 1 dieser Begründung bereits erläutert, könnten die Festlegungen im Rahmen der 117. Änderung in Bezug auf die dargestellte Grünfläche ggf. nochmals im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angepasst werden.

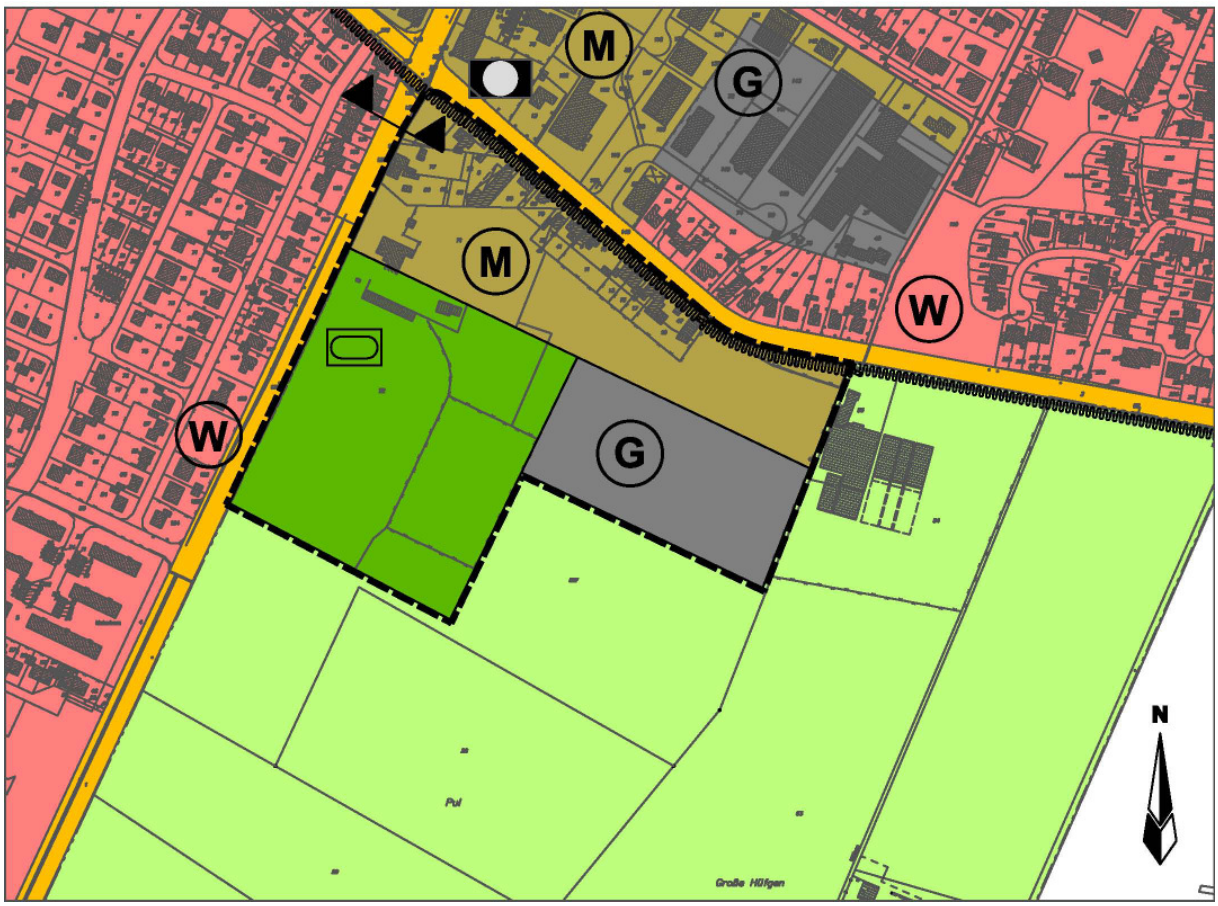

Abb. 3: Planzeichnung der inzwischen rechtsverbindlichen 117. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Kleve, ohne Maßstab

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wie unter Punkt 1. bereits dargestellt wurde, sollen durch diesen Bebauungsplan Bauflächen vornehmlich für ortsansässige Betriebe geschaffen werden, deren Bestandssituation konfliktbehaftet ist und kaum Erweiterungspotentiale bietet. Darüber hinaus sollen die gemischten Nutzungen entlang der Querallee planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert und Erweiterungen städtebaulich geregelt werden. Dazu soll in der Oberstadt ein Gewerbegebiet entwickelt werden, dass optional die Möglichkeit einer

Erweiterbarkeit, insbesondere auch gemeindeübergreifend in Richtung Bedburg-Hau, bietet.

5. Planinhalt

Im Wesentlichen beinhalten der Nutzungsbereich 1, der als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, und der Nutzungsbereich 2, welcher als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist, neue Bauflächen für die entsprechenden Nutzungen. Im Nordosten des Geltungsbereichs wurde die schon vorhandene Abwasserentsorgungsanlage der Kreisstraße in den Bebauungsplan übertragen.
Zur Erschließung der neuen Bauflächen ist eine Planstraße dargestellt, welche im Scheitelpunkte der leichten Kurve der Querallee anschließt und rechtwinklig nach Süden verläuft.

Für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtisches Entwicklungskonzept beschlossen wurde und bei der Planung zu berücksichtigen ist, Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Ziel ist es das bestehende Zentrenkonzept mit Hauptzentrum (Innenstadt), Stadtteil- sowie Nahversorgungszentren zu sichern und zu stärken. Die Nutzungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sollen im Besonderen nicht mit dem nahe gelegenen Zentralen Versorgungsbereich an der Dorfstraße in Materborn konkurrieren (vgl. Einzelhandelskonzept, Stadt Kleve, S. 91). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind demnach im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unzulässig, nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind dagegen zulässig.
Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sog. Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Um einen zukünftigen "Trading-Down-Effekt" von vornherein zu verhindern, sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, und Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen sind, im gesamten Geltungsbereich generell nicht zulässig. Solche Nutzungen und das davon ausgehende negative Image für das Umfeld sind mit den

Ansprüchen an einen hochwertigen Gewerbestandort, wie er hier geplant wird, nicht vereinbar.
Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten jedweder Art werden auch Spiel- und Automatenhallen, die im Rechtssinne dem Begriff der Vergnügungsstätten unterfallen, für das Plangebiet ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einzelnen Nutzungsbereichen unterschiedlich festgesetzt. Für den Nutzungsbereich 1 ist neben der max. zulässigen GRZ von 0,6 und einer max. zulässigen GFZ von 1,2 eine max. zulässige Gebäudeoberkante von 55 m ü. NN festgesetzt. Dadurch wird mit Blick auf die Bebauungsdichte Bezug auf die Bestandsbebauung entlang der Querallee genommen. Die Festsetzungen für den Nutzungsbereich 2 unterscheiden sich im Bezug auf die zulässige GRZ und GFZ nicht vom Nutzungsbereich 1. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt hier allerdings 60 m ü. NN, um gewerbliche Nutzungen, die aus betrieblichen Gründen größere Gebäudehöhen benötigen, die Ansiedelung in diesem Bereich zu ermöglichen.

In den Nutzungsbereichen 1 und 2 sind eine abweichende Bauweise und große Baufenster festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer größeren Flächenausdehnung zuzulassen und geeignete Vorraussetzungen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu ermöglichen.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Plangebiets sowie zur Ausgestaltung des beabsichtigten Gebietscharakters sind im Nutzungsbereich 4 Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen 1-6 der Abstandsliste zum RdErl. V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) unzulässig. Zulässig sind demnach nur Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse 7.

6. Verkehr

In einer Verkehrsuntersuchung zur 117. Flächennutzungsplanänderung wurden die Kapazitäten der vorhandenen Verkehrswege bereits untersucht und die Beeinträchtigungen durch die geplanten neuen Bauflächen als gering bewertet. Gegenstand der Untersuchung war es auch potentielle zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten mitzubetrachten, auch unter dem Aspekt einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bedburg-Hau.

Im Bebauungsplan sind beidseitig des Kreuzungspunkts Querallee/ Neue Erschließungsstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um hier Konflikt- und Gefahrensituationen zu vermeiden.
Die neue Erschließungsstraße wurde so dargestellt, dass zukünftig in Richtung Süden und Osten eine optionale Weiterführung im Falle einer entsprechenden Erweiterung des Gewerbegebiets möglich ist. Diese potenzielle Erweiterung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve untersucht und bewertet.

7. Natur und Landschaft

Im Verfahren zur 117. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Insofern sind auch im Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der relevanten Schutzgüter zu erwarten.
Die artenschutzrechtliche Vorprüfung und der Umweltbericht wurden im Hinblick auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans überarbeitet und erweitert. Ferner wurde zur Bilanzierung des ökologischen Eingriffs des Bebauungsplans und des damit verbundenen Ausgleichs ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Alle Dokumente sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich im Zuge des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ein Kompensationsdefizit von 32.140 Ökopunkten ergibt. Dies bedeutet, dass der Eingriff durch das Vorhaben nicht vollständig im B-Plangebiet ausgeglichen werden kann. Für die Kompensation der verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes besteht somit weiterer Kompensationsbedarf auf einer externen Fläche. Zur Erreichung des vollständigen Ausgleichs/ Ersatzes wird auf die Ökopunkte Dritter zurückzugegriffen, wozu die Stadt Kleve gemäß vertraglicher Vereinbarung berechtigt ist. Die entsprechenden Konten werden beim Kreis Kleve geführt. Hierfür erfolgt eine Abbuchung von 32.140 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.

Im Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausprägung und der bestehenden Störfaktoren des Geltungsbereichs sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Bzgl. der genauen Inhalte wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag inkl. artenschutzrechtlicher Vorprüfung verwiesen. Alle relevanten Umweltbelange sind darüber hinaus in einem Umweltbericht, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, erläutert und zusammengefasst.

8. Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung des Gebiets zwischen Querallee und Materborner Allee umfasst derzeit nur die unmittelbar hier verortete Bestandsbebauung.
Die Entwässerung der mit dem Bebauungsplan neu geschaffenen Baumöglichkeiten in Nutzungsgebiet 1 und 2 ist im derzeit gültigen Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Stadt Kleve nicht vorgesehen. Eine Aufnahme in dieses Konzept erfolgt jedoch im Zuge der Fortschreibung des ABK.

Schmutzwasserableitung

Bezogen auf die Größenordnung der zu erschließenden MI- und GE-Flächen ist ein Anschluss der Bauflächen an die vorhandene Kanalisation in der Querallee möglich, jedoch unter der Voraussetzung, dass dort keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden. Diese Beschränkung beruht auf der begrenzten Aufnahmekapazität des Pumpwerks an der Huissener Straße.
Der Schmutzwassertransport aus den Gewerbebereichen ist aus topografischen Gründen über Hauspumpstationen im Drucksystem vorgesehen.
Weitere Gebietsanschlüsse über das Abwasserpumpwerk Huissener Straße, z. B. im Falle einer später geplanten Ausdehnung von Gewerbeflächen in Richtung Süden, sind jedoch davon ausgeschlossen. Diese würden ein Zwischenpumpen des Schmutzwassers über das Orts-Pumpwerk Materborn/ Reichswalde zum Abwasser-Transportsammler Ost erfordern.
Das anfallende Schmutzwasser des Bebauungsplangebiets wird über die Pumpanlage an der Huissener Straße, dem Ortsnetz Kleve Süd und dem „Transportsammler Ost“ zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung (öffentliche Verkehrsflächen)

Der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzzone IIIB. In Einklang mit den wasserrechtlichen Anforderungen kann das Niederschlagswasser sämtlicher versiegelter Flchen nur über Versickerungsanlagen beseitigt werden, da anderweitiges Vorflutpotenzial dort nicht vorhanden ist.

Die NW-Entsorgung durch Versickerung erfordert bezogen auf den Verkehrsflächenumfang einen entsprechenden Nebenflächenbedarf.

Das erforderliche Areal für die Niederschlagswasserentsorgung über straßenbegleitende Mulden kann z. B. in den Zwischenräumen der Baumpflanzungen zur Verfügung gestellt werden.

Niederschlagswasserentsorgung (Gewerbegrundstücke MI/GE)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a LWG über Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Bestimmungen zu beseitigen.

Diese erlauben das Versickern von Dachflächenabflüssen über Mulden-, Mulden-Rigolen- oder Rohrrigolen-Anlagen mit vorgeschaltetem Absetzschacht.

Niederschlagswasser von befestigten Hofflächen ist dort flächenhaft oder über bewachsene Mulden zu versickern.

Die auf den Baugrundstücken erstellten Einzelanlagen betreibt und unterhält der Grundstückseigentümer in Eigenverantwortung.

9. Landwirtschaft

Der Bebauungsplan setzt auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen Misch- bzw. Gewerbegebiet fest. Daher werden diese Flächen mittelfristig der ackerbaulichen Nutzung entzogen. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden, was hier der Fall ist. Im Umfeld stehen auch weiterhin genügend landwirtschaftlich nutzbare Flächen zur Verfügung.

Ferner basiert die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans auf einer konkreten Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und dient der Bestandspflege sowie dem Erhalt der Konkurrenzfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Kleve.

10. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 26.11.2012

Stadt Kleve
Der Bürgermeister

- Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung -

Im Auftrag

(Schneider)