Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 4-286-1
für den Bereich Querallee im Ortsteil Materborn

Begründung *zum Satzungsbeschluss*

Kleve im November 2014

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-286-1 für den Bereich Querallee im Ortsteil Materborn zum Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-286-0 für den Bereich Querallee im Ortsteil Materborn.

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass 1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets 1
3. Planerische Ausgangssituation 3
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 3
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 4
3.3 Gewerbeflächenpool 5
3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 5
3.5 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve 6
3.6 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve 7
3.7 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve 8
4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept 9
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 13
5.5 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve 13
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 14
6.1 Verkehrliche Erschließung 14
6.2 Abwasserbeseitigung 14
7. Natur und Landschaft, Umweltschutz 15
8. Artenschutz 16
9. Sonstige Belange 16

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 4-286-0 für den Bereich Querallee im Ortsteil Materborn ist am 12.01.2013 rechtskräftig geworden. Er wurde aufgestellt, um neue Mischgebiets- und Gewerbeflächen entlang der Querallee zu erschließen. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen sollen zusätzliche Bauflächen geschaffen werden, um den im Ortskern von Materborn und der Klever Innenstadt ansässigen Betrieben zu ermöglichen, an den Ortsrand umzusiedeln. Die Ausweisung von Gewerbeflächen bietet diesen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten, die im Bestand nicht mehr oder nur unter sehr hohem Aufwand zu realisieren wären. Arbeitsplätze sollen somit ortsnah gesichert und geschaffen werden. Darüber hinaus führt eine Umsiedlung von Gewerbebetrieben an den Ortsrand insgesamt zu einer verbesserten Nutzungsverträglichkeit und entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts.

Nachdem die Flächen im ersten Bauabschnitt für diesen Bereich bereits veräußert worden sind, besteht eine konkrete Anfrage für eine weitere Gewerbegebietsfläche, welche sich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet. Um für diesen Bereich ein gültiges Baurecht zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 4-286-1 aufgestellt.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Querallee im Ortsteil Materborn und liegt ca. 2,5 km südlich des Innenstadtbereichs von Kleve.
Der Bebauungsplanbereich wird durch die Querallee im Norden und eine im Osten angrenzende Gärtnerei abgegrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von ca. 4,1 ha und umfasst mehrere Flurstücke in der Flur 32 der Gemarkung Materborn. Die detaillierte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

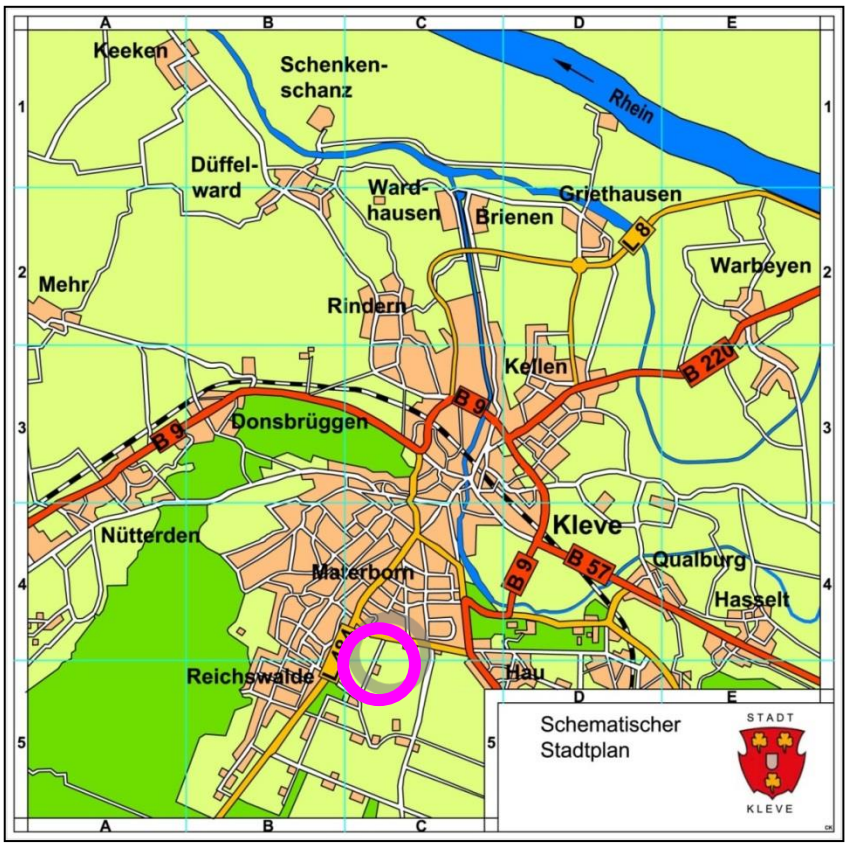

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-286-1, 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.

Im Regionalplan 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 Materborner Allee ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „regionalplanerisch bedeutsame Straße" dargestellt. Östlich schließt sich eine als Freifläche dargestellte Fläche an, die sich auch über die Gemeindegrenze zu Bedburg-Hau hinweg fortsetzt.

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.

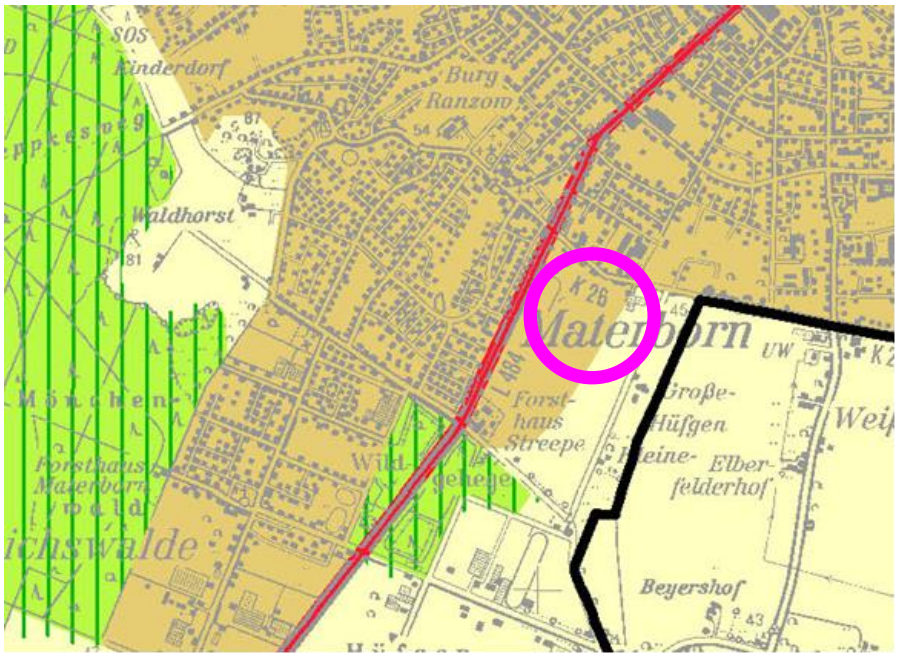

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

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. Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu beachten. Für den Bereich des Bebauungsplans sieht der Entwurf des Regi-

onalplans eine geringfügige Änderung vor. Der Bereich des ASB ist in nordöstliche und südöstliche Richtung ausgeweitet worden.

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-286-0 für den Bereich Querallee, welcher den nördlichen Teilbereich des neuen Bebauungsplans umfasst, wurde parallel das Verfahren zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve wies für das Plangebiet Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung aus. Um in diesem Bereich eine Misch- und gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, sind diese Flächen nach der 117. Flächennutzungsplanänderung nun als gemischte Bauflächen beziehungsweise gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-286-1 umfasst sowohl die gemischten Bauflächen als auch die gewerblichen Bauflächen der 117. Flächennutzungsplanänderung sowie einen weiteren, als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereich.

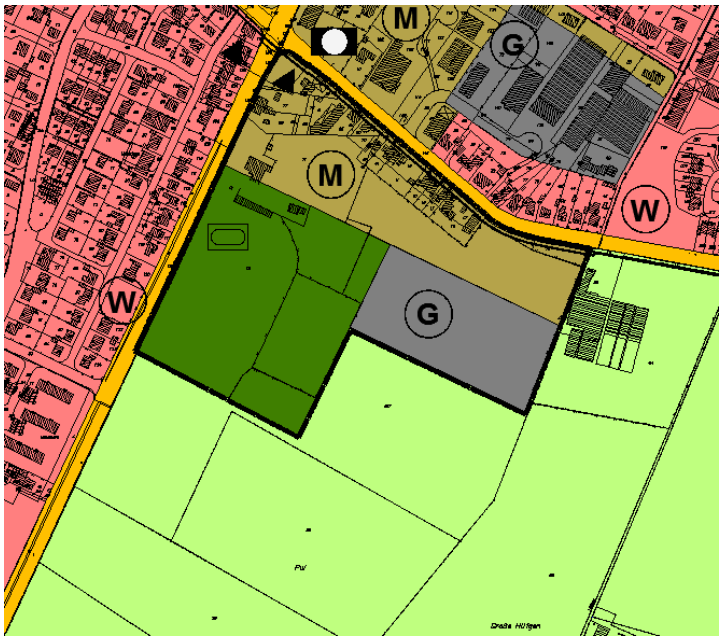

Abb. 4: Auszug aus der 117. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve, unmaßstäblich

3.3 Gewerbeflächenpool

Die Gewerbeflächenausweisung erfolgt im Rahmen des sogenannten virtuellen Gewerbeflächenpools für den Kreis Kleve, der ein Flächenkonto darstellt, welches sich aus den nicht genutzten Gewerbeflächenreserven auf den Ebenen der kommunalen und regionalen Planung speist. Grundlage des virtuellen Gewerbeflächenpools bildet der am 22.09.2010 unterzeichnete landesplanerische Vertrag mit der 69. Regionalplan-Änderung, deren Aufstellungsbeschluss am 16.06.2011 gefasst wurde.
Die Kommunen können Flächen, welche als Gewerbeflächen sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan ausgewiesen sind, jedoch nicht als solche genutzt wurden und für die noch kein Bebauungsplan existiert, in den Gewerbeflächenpool einbuchen. Das Ausbuchen aus dem Gewerbeflächenpool ist nur möglich, wenn ein konkretes Nutzungsinteresse besteht, die Ansiedlung eine Fläche von weniger als 10 ha umfasst und sich diese an das bestehende Siedlungsgefüge anschließt und nicht innerhalb von Restriktionsräumen liegt.

Da im Fall des Bebauungsplans 4-286-1 diese Bedingungen erfüllt sind, werden die benötigten Gewerbeflächen aus dem virtuellen Gewerbeflächenpool des Kreises Kleve ausgebucht.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4-286-0 für den Bereich Querallee im Ortsteil Materborn liegt innerhalb des nördlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-286-1.

Im nördlichen Bereich sind Mischgebietsflächen und im nordöstlichen Teilbereich eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Im südlichen Bereich sind Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

Im westlichen Mischgebiet ist südlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kleve festgesetzt.

In den Nutzungsgebieten 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. In den Baufenstern ist eine abweichende Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude) von 55,00 m über Normalnull (NN) festgesetzt.

In den Nutzungsgebieten 2 wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. In den Baufenstern ist eine abweichende Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude) von 60,00 m über NN festgesetzt. In den Gewerbegebieten sind Betriebe mit den 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.

Abb. 5: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-286-0, unmaßstäblich

3.5 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, der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und die Profilierung als Wirtschaftsstandort. 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.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen am Ortsrand von Materborn entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts. Durch die Verlagerung von Betrieben aus innerdörflicher oder innenstadtnaher Lage an den Ortsrand von Materborn stehen einerseits zentrale Flächen für andere Nutzungen (Mischnutzung oder Wohnnutzung) zur Verfügung und erhalten andererseits die Betriebe eine bessere Verkehrsanbindung. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass sich weitere Betriebe in diesen Bereichen ansiedeln wollen und sich die Stadt Kleve als Gewerbestandort bzw. Wirtschaftsstandort weiter profiliert.

Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

3.6 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage 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 (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.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans unzulässig, nicht-zentrenrelevante Sortimente sind dagegen zulässig.
Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sogenannte Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

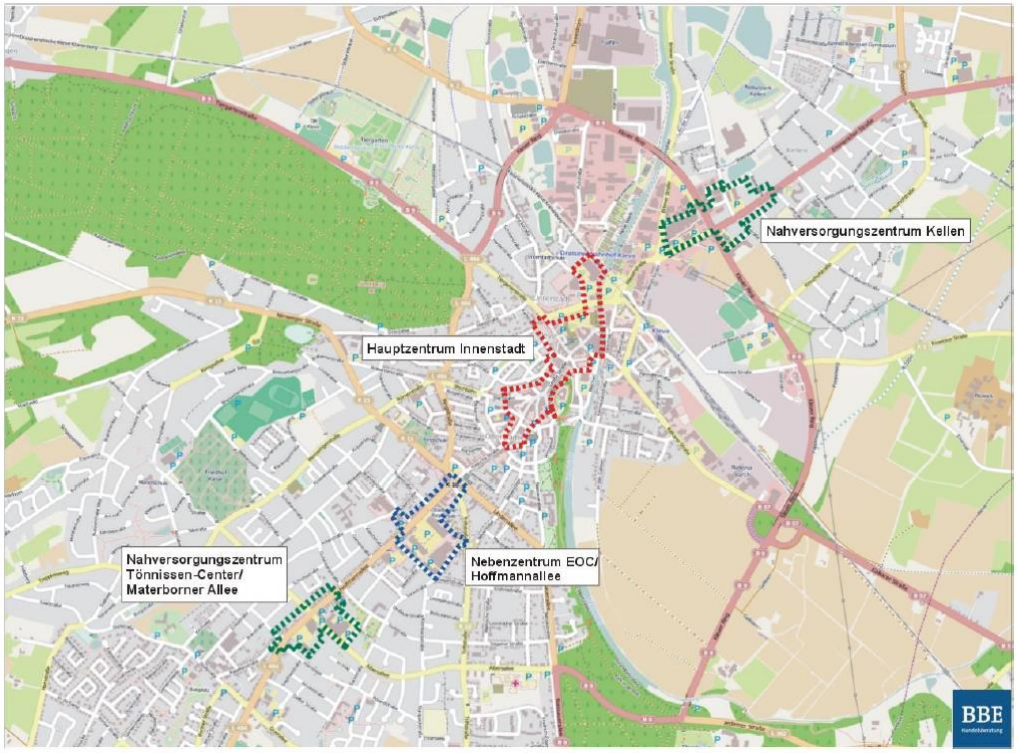

Abb. 7: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Kleve

3.7 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve wurde am 22.05.2013 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungsstätten, 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 Vergnügungsstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten entlang der Hauptgeschäftstraße ausgewiesen (vgl. Abb. 8), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-286-1 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

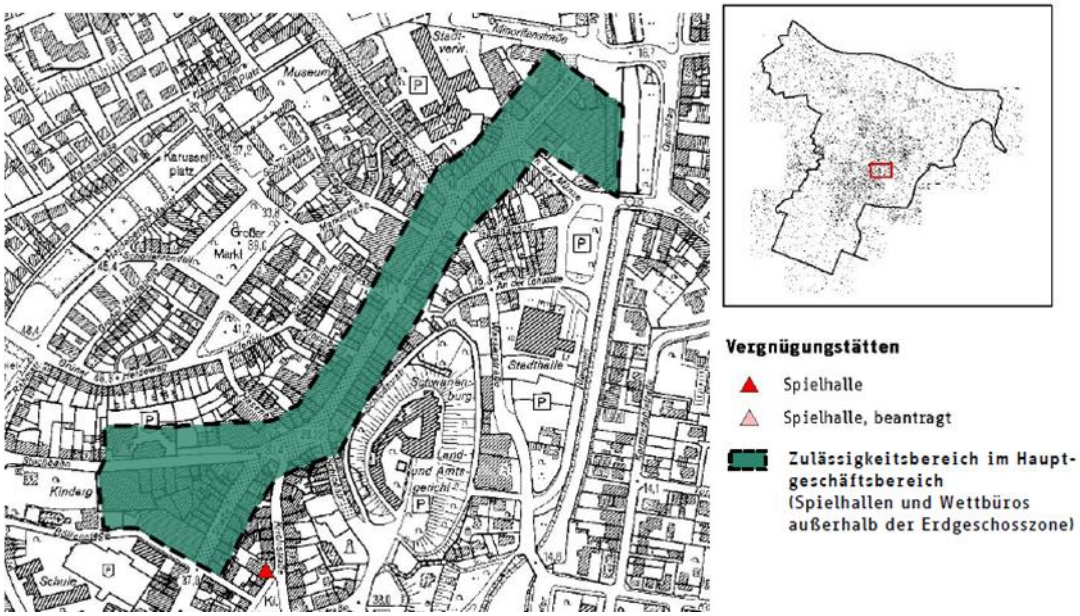

Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasst den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-286-0 und einen weiteren, südlich angrenzenden Bereich.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-286-0 besteht in einer Rücknahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im westlichen Plangebiet zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird in das westliche Nutzungsgebiet 2 gelegt, um eine bessere Nutzbarkeit der angrenzenden Bereiche zu ermöglichen. Das Baufenster in diesem Gebiet wird entsprechend angepasst.

Des Weiteren wird südlich des westlichen Nutzungsgebiets 2 eine Verkehrsfläche angelegt, um eine Erschließung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Zusätzlich wird die von der Querallee abzweigende Planstraße in südliche Richtung verlängert, um weitere Gewerbeflächen zu erschließen. Diese Gewerbeflächen liegen im Nutzungsgebiet 3, das sich südlich des westlichen Nutzungsgebiets 2 befindet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Nutzungsgebieten 2 wurde von 0,6 auf 0,8 entsprechend des § 17 Baunutzungsverordnung erhöht, um eine für Gewerbegebiete übliche Verdichtung zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf entsprechend auf 1,6 angepasst, so dass eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird. Die Höhenfestsetzung von 60,00 m über Normal Null wird in Nutzungsgebiet 2 nicht verändert.

Für das Nutzungsgebiet 3 werden ebenfalls eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 58 m über Normalnull festgesetzt. Damit soll eine zum Ortsrand hin und gegenüber des Nutzungsgebiets 2 abgestufte Bebauung erreicht werden.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Der Bereich im nördlichen Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
Dieser Baugebietstyp ist geeignet, um eine urbane Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Daher wird so eine geeignete Verbindung zwischen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung und der südlichen gewerblichen Nutzung ermöglicht.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe" ist entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom Dezember 2013 eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Entwicklung von gewerblichen Flächen an einer Stadtrandlage ermöglicht werden. Durch die Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kleve gesichert werden. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der Klever Liste, welche dem Bebauungsplan beigefügt ist, zu entnehmen.

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.M. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Klever Liste zulässig. Einzelhandel mit anderen Sortimenten ist nur dann zulässig, wenn diese anderen Sortimente ausschließlich einen untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs einnehmen (max. 10 Prozent der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs).

Diese Festsetzungen wurden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 12.02.2014 vom Rat der Stadt als städtisches Entwicklungskonzept beschlossen wurde und bei der Planung zu berücksichtigen ist, getroffen. Ziel ist es, das bestehende Zentrenkonzept mit Hauptzentrum (Innenstadt), Stadtteil- sowie Nahversorgungszentren zu sichern und zu stärken.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" ist nicht zulässig. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kleve, welches vom Rat der Stadt am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen unzulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um einen zukünftigen "Trading-Down-Effekt" von vorneherein zu verhindern. 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.

Gewerbegebiet (GE)

Der Bereich im südlichen Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Dieser Baugebietstyp ist geeignet, um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die Ansiedlung von Gewerbebetriebe in entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art" ist entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom Dezember 2013 eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche dem Bebauungsplan beigefügt ist, zu entnehmen. Es sind nur Betriebe bis zur Großflächigkeit zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" ist nicht zulässig. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kleve, welches vom Rat der Stadt am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

In den Gewerbegebieten sind im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung sowie zur Ausgestaltung des beabsichtigten Gebietscharakters 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. Die Abstandsliste 2007 zum RdErl. V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 des MUNVL ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie [Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 09.11.1996) angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicher zu stellen. Die nationale Umsetzung erfolgt durch § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Danach sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen innerhalb eines Bebauungsgebietes so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art.

3 Nr. 5 der Seveso-II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude etc. so weit wie möglich vermieden werden. Es ist dabei sicher zu stellen, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung und der stark befahrenen Querallee sollen Störfallbetriebe (genauer: Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären) generell im Plangebiet auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen werden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Nordosten des Geltungsbereichs wurde die schon vorhandene Abwasserentsorgungsanlage der Kreisstraße in den Bebauungsplan übertragen.

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.

In den Nutzungsgebieten 1 wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Obergrenzen für Mischgebiete werden somit eingehalten.

In den Nutzungsgebieten 2 und 3 wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Obergrenzen für Gewerbegebiete werden somit eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Höhe der Gebäude durch die Gebäudehöhen bestimmt. Eine Festsetzung der Geschossigkeit wird daher nicht getroffen.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im gesamten Plangebiet Normal Null (NN). Im Plangebiet sind die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (OK max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Für die Festsetzung der Gebäudehöhen wird als Bezugsebene die Mitte der anbaufähigen Verkehrsfläche bestimmt. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
Die Bezugshöhe für die Nutzungsgebiete 1 und 2 liegt bei ca. 44 m ü. NN. In Nutzungsgebiet 1 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 55 m ü. NN festgesetzt.

Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 11 m. Dadurch wird die Geschossigkeit an die angrenzende Wohnbebauung angepasst.
In Nutzungsgebiet 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 60 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 16 Metern.
Zu Nutzungsgebiet 3 hin fällt das Gelände leicht ab. Hier liegt die Bezugshöhe bei ca. 42 m ü. NN. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in dem Gewerbegebiet auf 58 m ü. NN festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Topographie berücksichtigt und die maximale Gebäudehöhe entspricht auch hier ca. 16 m.

Die max. Gebäudehöhe kann zur Errichtung von notwendigen technischen Anlagen (Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) auf einer Fläche von bis zu 15 % der darunterliegenden Geschossfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

Die max. Gebäudehöhe darf für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 18 Abs. 2 BauNVO um bis zu 1,50 m überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Nutzungsgebiete 1, 2 und 3 folgende, abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichen Grenzabstand errichtet. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind zulässig.

In den Nutzungsgebieten 1, 2 und 3 sind große Baufenster festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer größeren Flächenausdehnung zuzulassen und geeignete Voraussetzungen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu ermöglichen.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden.

5.5 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-286-1 sind unterschiedliche Gestaltungssatzungen anzuwenden. Der Geltungsbereich liegt zwar grundsätzlich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kleve über die „Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes der dörflichen Ortsteile". Die neuen Planungen führen jedoch dazu, dass der Geltungsbereich funktional den sonstigen Bereichen sowie den Gewerbe-

bzw. Industriegebieten zugeordnet wird und daher auch die Gestaltungsregelungen für diese Bereiche zum Tragen kommen.
Für die Bebauung in Nutzungsgebiet 1 ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)" vom 03.06.2004 anzuwenden.
Für die Bebauung in den Nutzungsgebieten 2 und 3 ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten" vom 03.06.2004 anzuwenden.

Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Querallee. Von dort geht eine neue Erschließungsstraße (Gertrud-Boss-Straße) in südliche Richtung ab. Um die einzelnen Betriebe erschließen zu können, zweigen von der Erschließungsstraße (Gertrud-Boss-Straße) zwei Stichstraßen in westliche und eine Stichstraße in östliche Richtung ab. Die neue Erschließungsstraße (Gertrud-Boss-Stra0ße) wurde so dargestellt, dass zukünftig in Richtung Süden und Osten eine optionale Weiterführung im Falle einer entsprechenden Erweiterung des Gewerbegebiets möglich ist.

Im Bebauungsplan sind beidseitig des Kreuzungspunkts Querallee / Neue Erschließungsstraße (Gertrud-Boss-Straße) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um hier Konflikt- und Gefahrensituationen zu vermeiden.

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 eine Betrachtung potentieller zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten, auch unter dem Aspekt einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bedburg-Hau.

6.2 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren. Die derzeit vorhanden abwassertechnische Erschließung des Bebauungsplans umfasst nur die Nutzungsgebiete 1 und 2.
Aus topographischen Gründen wird die Schmutzwasserableitung von den einzelnen Grundstücken über Hauspumpstationen im Drucksystem betrieben. Das Drucksystem ist an das Abwasserpumpwerk Huissener Straße angeschlossen unter der Voraussetzung, dass dort keine abwasserintensive Betriebe angesiedelt werden.

Die Schmutzwasserableitung aus dem Nutzungsgebiet 3 wird im Zuge der Entwässerungsplanung für die tangierenden Plangebiete –Gewerbe- und Wohnbauflächeneinbezogen.

Niederschlagswasserentsorgung
Der Plangebereich liegt außerhalb der Wasserschutzzone IIIB. In Einklang mit den wasserrechtlichen Anforderungen wird das Niederschlagswasser sämtlicher versiegelter Flächen über Versickerungsanlagen nach DWA- A 138 beseitigt, da anderweitiges Vorflutpotenzial örtlich nicht vorhanden ist.
Die auf den Baugrundstücken erstellten Einzelanlagen betreibt und unterhält der Grundstückseigentümer in Eigenverantwortung.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über straßenbegleitende Versickerungsmulden in den Untergrund abgeleitet.

Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser wird über das 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.

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-286-0 wurden bereits ein Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inklusive Artenschutzprüfung erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-286-1 umfasst den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-286-0 sowie eine südlich angrenzende Fläche. Im Hinblick auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans wurde ein neuer Umweltbericht erstellt. Ferner wurde zur Bilanzierung des ökologischen Eingriffs des Bebauungsplans und des damit verbundenen Ausgleichs ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Alle Dokumente sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Bei der Berechnung des Ausgleichs für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-286-0 als Grundlage angenommen, da der sich dort ergebene Ausgleich bereits umgesetzt wurde. Zusätzlich wurde der südliche, neu hinzugekommene Teilbereich nach dem Ist-Zustand bewertet.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich im Zuge des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ein Kompensationsdefizit von 30.860 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 Naturhaushalts besteht somit weitere Kompensationsbedarf auf einer externen Fläche. Zur Erreichung des vollständigen Ausgleichs / Ersatzes wird auf die Ökopunkte Dritter zurückgegriffen, wozu die Stadt Kleve gemäß vertraglicher Vereinbarungen berechtigt ist. Die entsprechenden Konten werden beim Kreis Kleve geführt. Hierfür erfolgt eine Abbuchung von 30.860 Ökopunkten auf den Flächen der Gemarkung Hurendeich, Flur 5, Flurstücke 47 und 55. Auf diesen Flächen erfolgt eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und in eine Streuobstwiese.

Die in der Bilanzierung berücksichtigten 32.140 Ökopunkte des Bebauungsplans Nr. 4-286-0, wurden bereits aus dem gleichen Konto beim Kreis Kleve eingebucht. Die Bebauungspläne Nr. 4-286-0 und Nr. 4-286-1 haben damit ein Gesamt-Kompensationsdefizit von 63.000 Ökopunkten, die durch o. g. Maßnahmen ausgeglichen werden.

Bezüglich 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. Artenschutz

Im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausprägung der bestehenden Störfaktoren des Geltungsbereichs sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten sind.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB werden darüber hinaus in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst.

Aufgestellt:

Kleve, den 11.11.2014

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Schrade)