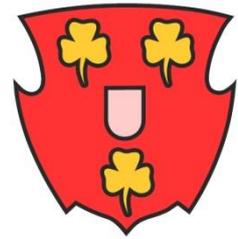


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 9-100-0, 5. vereinfachte Änderung
für den Bereich Düffelgaustraße/ Katharinenweg im Ortsteil Keeken**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im März 2015

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9-100-0, 5. vereinfachte Änderung für den Bereich Düffelgaustraße/ Katharinenweg im Ortsteil Keeken im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
4. Planerische Ausgangssituation	3
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	3
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	4
4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve	5
4.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	6
4.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve	7
4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve	8
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	8
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4 Baumbestand	9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
7.1 Verkehrliche Erschließung	10
7.2 Abwasserbeseitigung	10
8. Artenschutz	10
9. Sonstige Belange	12

1. Planungsanlass

Bei der Verwaltung der Stadt Kleve ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 9-100-0 für den Bereich Düffelgastraße/ Katharinenweg im Ortsteil Keeken eingegangen. Die Antragssteller beabsichtigen, auf dem Grundstück in Keeken, Düffelgastraße 37, Flur 9, Flurstück 161 im hinteren Bereich ein weiteres Wohnhaus zu errichten, welches vom Kranichweg erschlossen werden soll. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich bislang jedoch noch keine überbaubare Fläche vor.

Der Antrag begründet sich in dem Vorhaben, im hinteren Bereich ein altengerechtes, barrierefreies Wohnhaus zu errichten, um auch in Zukunft noch im gewohnten Umfeld verbleiben zu können.

2. Verfahren

Für den betrachteten Bereich existiert bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9-100-0, der am 05.09.1979 Rechtskraft erhalten hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für das Flurstück 161 entsprechen nicht den Rahmenbedingungen, die für das geplante Bauvorhaben benötigt werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben jedoch erhalten, weshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 104, 161 und teilweise die Flurstücke 286 und 287 der Gemarkung Keeken, Flur 9. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.180 m². Es handelt sich dabei um eine Straßenverkehrsfläche und das Eckgrundstück an den Straßen „Düffelgastraße“ und „Kranichweg“. Das Gebiet liegt im Ortsteil Keeken mit einer vorwiegend durch Wohngebäude geprägten Bebauung.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

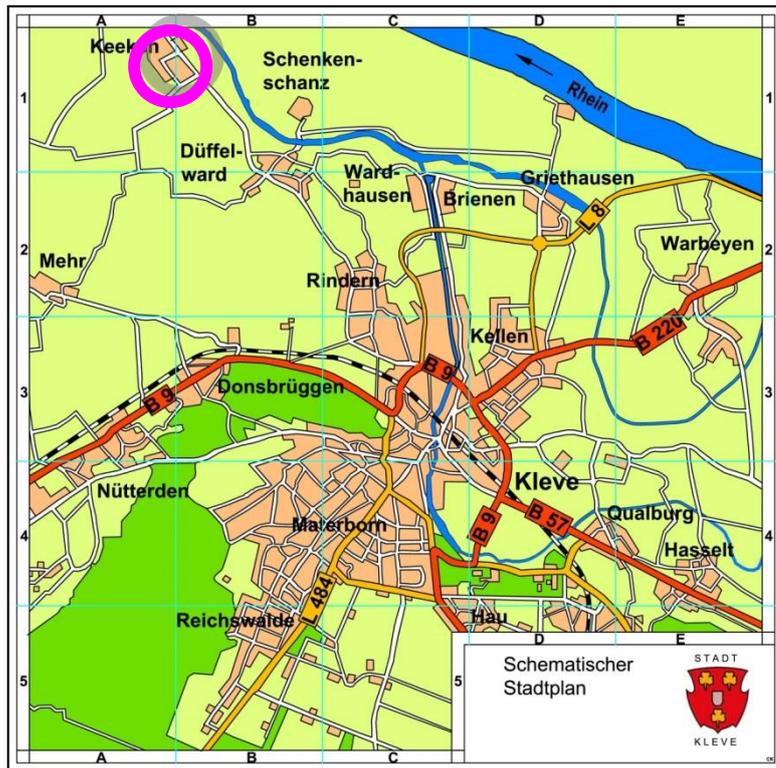


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich der 5. v. Ä. des Bebauungsplans Nr. 9-100-0, unmaßstäblich

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.

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9-100-0 ist im GEP 99 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten. In den dörflich geprägten Ortschaften und Ortsteilen, in denen störende Berührungen zwischen landwirtschaftlichen und nicht landwirtschaftlichen Funktionen bestehen oder entstehen können, kommt zum Zwecke des Bestandsschutzes und der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung die Ausweisung als Dorfgebiet in Betracht.

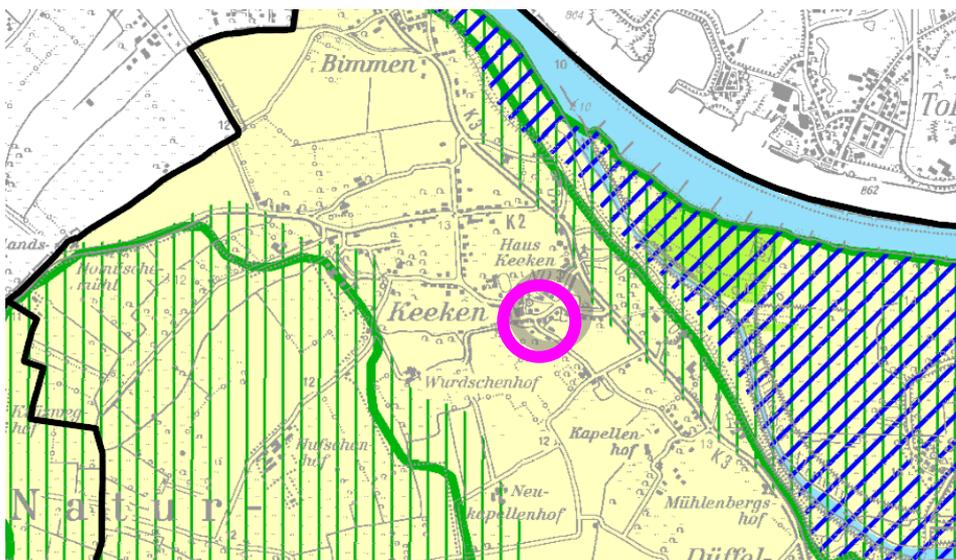


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

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. Im Bereich der 5. v.Ä. des Bebauungsplans Nr. 9-100-0 ergeben sich keine Änderungen.

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.

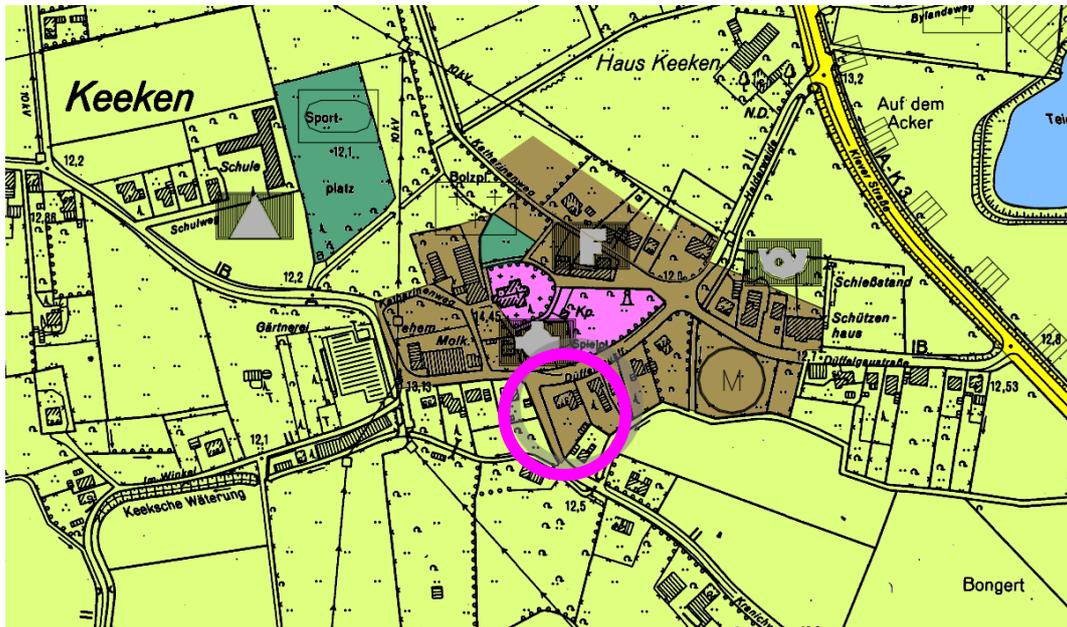


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9-100-0, 5. vereinfachte Änderung gemischte Bauflächen vor. Diese Vorgabe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich ein Dorfgebiet festsetzt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9-100-0, 5. vereinfachte Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9-100-0 für den Bereich Düffelgaustraße/ Katharinenweg im Ortsteil Keeken. Der Bebauungsplan wurde am 05.09.1979 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan weist überwiegend Dorfgebiete aus. Im Zentrum des Bebauungsplans finden sich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Nutzung „Kirche“. Die Baufenster sichern überwiegend den Bestand ab und geben kleinere Erweiterungsmöglichkeiten vor.

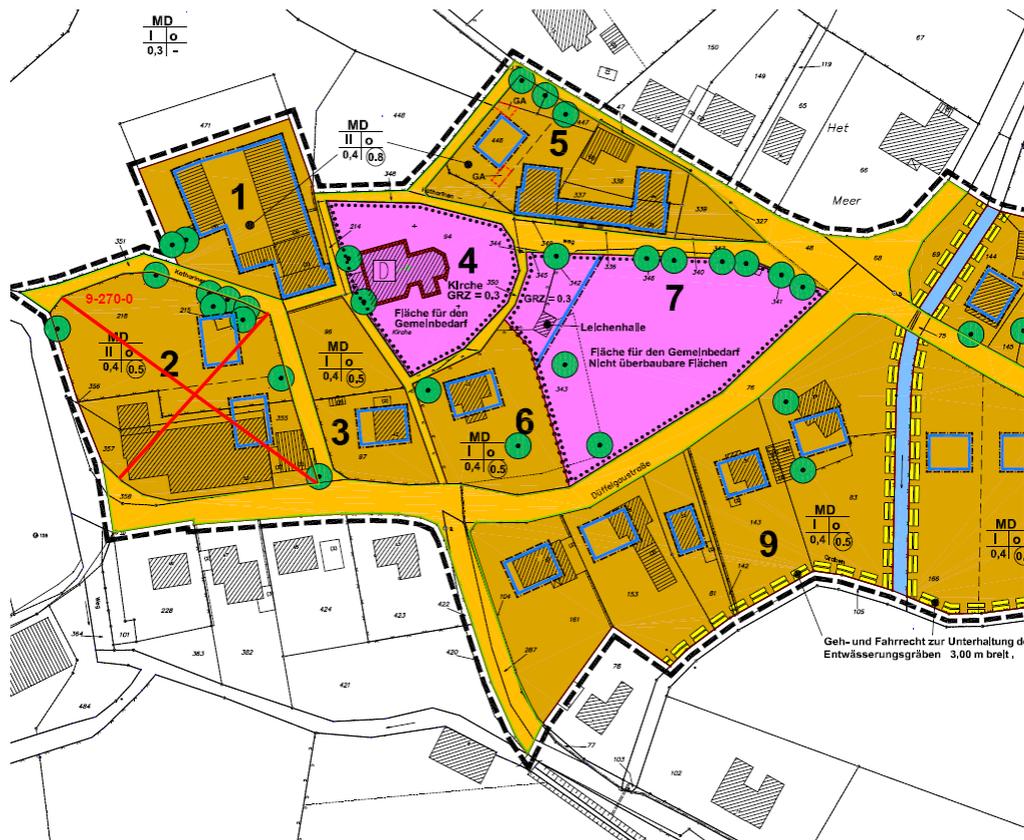


Abb. 5: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9-100-0, unmaßstäblich

4.4 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.



Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 9-100-0 entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts, da durch die Änderung auf einem großen Grundstück im hinteren Bereich eine weitere überbaubare Fläche ausweist. Dadurch wird innerhalb eines bereits bebauten Gebiets weitere Wohnbebauung geschaffen. Dies entspricht vollkommen dem Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung.

4.5 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kleve. Daher ist hier keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel möglich.

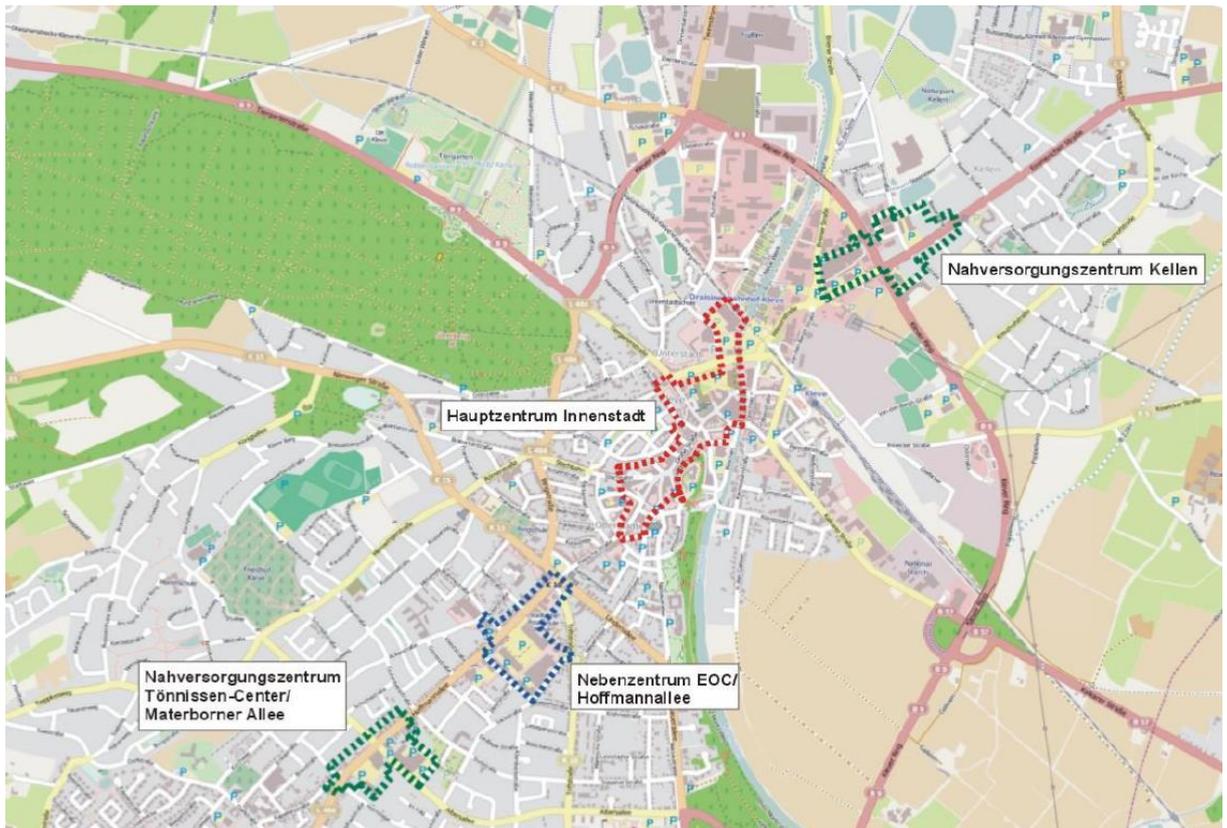


Abb. 7: Zentrale Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleeve

4.6 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleeve

Durch das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleeve soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungstätten in Kleeve 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 Kleeve 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 Nr. 9-100-0, 5. vereinfachte Änderung liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungstätten nicht zulässig sind.

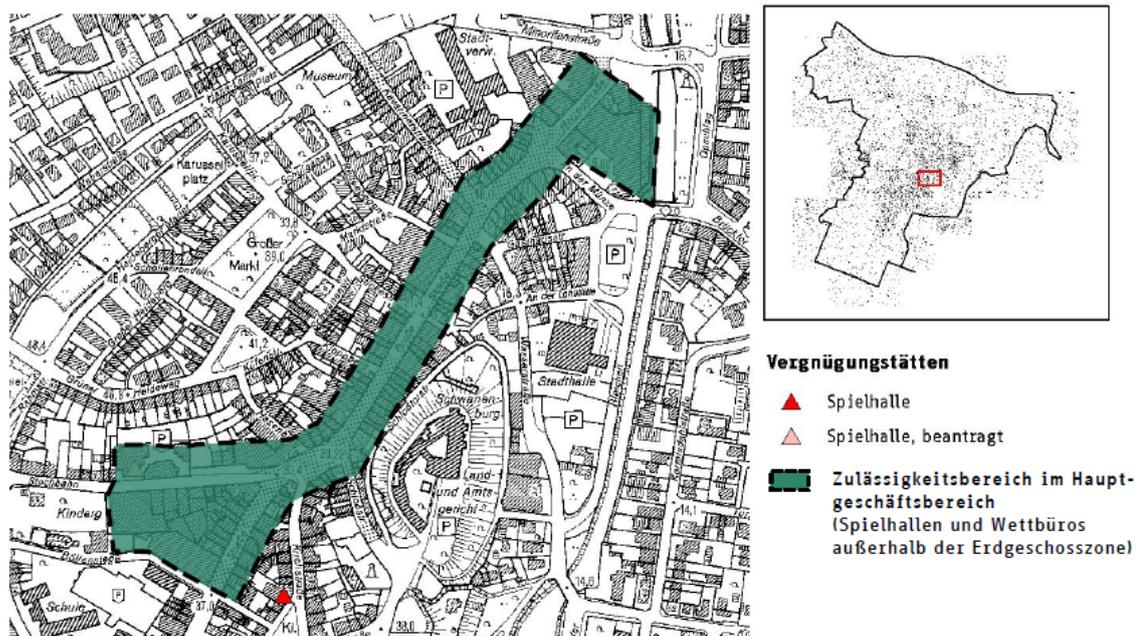


Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

4.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9-100-0 in der „Satzung der Stadt Kleve über die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der dörflichen Ortsteile vom 03.06.2004 geregelt. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, die Bebauung des hinteren Grundstücksbereich des Flurstücks 161 zu ermöglichen. Um das Flurstück für eine Bebauung nutzbar zu machen sind folgende Änderungen des Bebauungsplans notwendig, die jedoch die Grundzüge der Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9-100-0 nicht berühren:

- Ergänzung eines zweiten Baufensters auf dem Flurstück 161, welches von dem Kranichweg erschlossen wird
- Rücknahme der Festsetzung bzgl. der Mindestgrundstücksgröße von 800 m²

Das Baufenster auf dem Flurstück 161 entlang des Kranichwegs fügt sich in die umliegende Bebauung ein. Dadurch wird eine entlang der Straße geschlossene Bebauung ermöglicht.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind überwiegend aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9-100-0 übernommen worden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9-100-0 übernommen. Die Ausweisung als Dorfgebiet ist an dieser Stelle sinnvoll, da sich der Bereich im Ortsteil Keeken befindet, welcher als Dorfgebiet zu entwickeln ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9-100-0 übernommen. Die Grundflächenzahl wird analog zur Ausweisung als Dorfgebiet und angepasst an die umliegende Bebauung auf 0,4 festgelegt. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit von einem Vollgeschoss beträgt die Geschossflächenzahl 0,5.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 9-100-0 wird auch in diesem Plan eine offene Bauweise festgesetzt, damit sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt.

Auf dem Flurstück 161 wird im hinteren Bereich ein zweites Baufenster für das Grundstück ausgewiesen. Das Baufenster ist 10 x 12 m groß. Das Baufenster entlang der Düffelgaustraße wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und hat eine Größe von 12 x 16 m.

6.4 Baumbestand

Im Bebauungsplan wird ein Baum im nördlichen Grundstücksbereich als zu erhalten festgesetzt. Bei diesem Baum mit der laufenden Nr. Kee_9 handelt es sich um eine durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützte Buche Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das nördliche Baufenster wird über die Duffelgastraße erschlossen, die Erschließung des südlichen Baufensters ist über den Kranichweg gesichert.

7.2 Abwasserbeseitigung

Auf der Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzeptes ist im Entwurf über die Entwässerung der Außenortsteile des Stadtgebietes Kleve (Regelungsbescheid der Bezirksregierung vom 18.09.1998 Az.: 54.500.01.09-21/98) für den Ortsteil Keeken die Abwasserableitung nach dem Trennverfahren festgelegt

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planbereich wird mittels Freigefällekanalisation gesammelt. Der Abwassertransport erfolgt über die im Zuge des Deichneubaus verlegte Druckrohrleitung und dem Zwischenpumpwerk Duffelward zum Pumpwerk des Ortsteils Griethausen, welches die Abwässer in die zum Klärwerk Kleve-Salmorth führenden Abwasserhauptdruckleitungen einspeist.

Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen wird auf den einzelnen Baugrundstücken über Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt ATV-A 138 beseitigt.

Die Entwässerung der geplanten Straßen erfolgt über straßenbegleitende Bankette und Versickerungsmulden bzw. über die vorhandene Struktur an Entwässerungsgräben und Gewässern, welche eine ausreichende Vorflut darstellen.

8. 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 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Das LANUV hat für NRW aus naturschutzfachlicher Sicht eine Auswahl sogenannter „planungsrelevanter Arten“ getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung zu bearbeiten 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 des Quadranten 3 im MTB 4102 (Elten) für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Bäume, Gebüsch, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Säugetierart

- Europäischer Biber *Castor fiber*

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

Im Bereich der o. g. Strukturen des Messtischblatts sind folgende Vogelarten planungsrelevant:

- Baumfalke *Falco subbuteo*
- Blaukehlchen *Luscinia svecica*
- Eisvogel *Alcedo atthis*
- Feldschwirl *Locustella naevia*
- Feldsperling *Passer montanus*
- Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*
- Kuckuck *Cuculus canorus*
- Mäusebussard *Buteo buteo*
- Mehlschwalbe *Delichon urbica*
- Nachtigall *Luscinia megarhynchos*
- Neuntöter *Lanius collurio*
- Rauchschwalbe *Hirundo rustica*
- Rebhuhn *Perdix perdix*
- Schleiereule *Tyto alba*
- Schwarzkehlchen *Saxicola rubicola*
- Sperber *Accipiter nisus*
- Steinkauz *Athene noctua*
- Turmfalke *Falco tinnunculus*
- Turteltaube *Streptopelia turtur*
- Waldohreule *Asio otus*
- Weißstorch *Ciconia ciconia*

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

Für die genannte Reptilienart

- Schlingnatter *Coronella austriaca*

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

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 Ausprägung des Geltungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 9-100-0, 5. v.Ä. das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Kleve, den 03.03.2015

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

(Schrade)