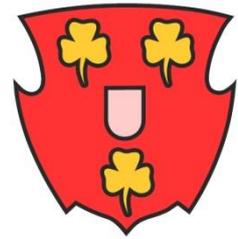


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 1-031-8 für den Bereich Friedrich-Ebert-Ring



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-031-8 für den Bereich Friedrich-Ebert-Ring (im Verfahren nach § 13a 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.....	3
4.2 Satzungen und Konzepte der Stadt Kleve	4
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	8
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	9
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4 Abstandsflächen	11
6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
6.6 Auslastung der Wohngebäude	11
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
8. Lärmschutz	11
9. Artenschutz	11
10. Denkmal	12
11. Sonstige Belange	12

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-031-8 umfasst lediglich drei Flurstücke im Bereich Friedrich-Ebert-Ring. Derzeit liegen die Flurstücke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1-031-0I für den Bereich Triftstraße (Kindergarten) der am 26.09.1991 beschlossen worden ist.

Derzeit setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Baufenstern fest. Zusätzlich ist eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei Vollgeschossen vorgesehen. Das südliche Flurstück ist als öffentliche Grünfläche mit Fußweg festgesetzt. Es liegen der Verwaltung nun für zwei Flurstücke jeweils Anträge auf Bebauungsplanänderung vor. Im nördlichen Bereich liegt ein Antrag für ein Mehrfamilienhaus vor, im Süden ist lediglich ein Gebäude mit einer Wohneinheit geplant. Das dritte Flurstück ist städtisch und kann im Zuge des Verfahrens auch entwickelt werden.

Die neuen Baufenster sollen größtenteils vom Friedrich-Ebert-Ring erschlossen werden. Das vorhandene Baufenster im Flurstück 407 wurde reduziert, so dass eine verträgliche Verdichtung in dem Bereich stattfinden kann. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine sinnvoll Innenstadtentwicklung voranzutreiben. Die südlichen Baufenster sind als Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit konzipiert, hier werden die meisten vorhandenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beibehalten. Das nördliche Baufenster soll als Mehrfamilienhaus erbaut werden, die Wohneinheiten wurden dementsprechend festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche soll in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und mit Baufenster beplant werden. Das Gebäude Nassauerallee 140 ist ein Denkmal und wird auch so im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Um diesen Bereich einer Wohnnutzung zugänglich zu machen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-031-8 aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

2. Verfahren

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, welcher der Innenentwicklung Rechnung trägt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst. Weitere Bebauungspläne im engeren räumlichen Zusammenhang sind nicht erstellt worden.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2.000 m entfernt vom Stadtzentrum Kleves.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurstücke 496, 407 sowie das Flurstück 493, Flur 31, Gemarkung Kleve und liegt im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Nassauerallee.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-031-8 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

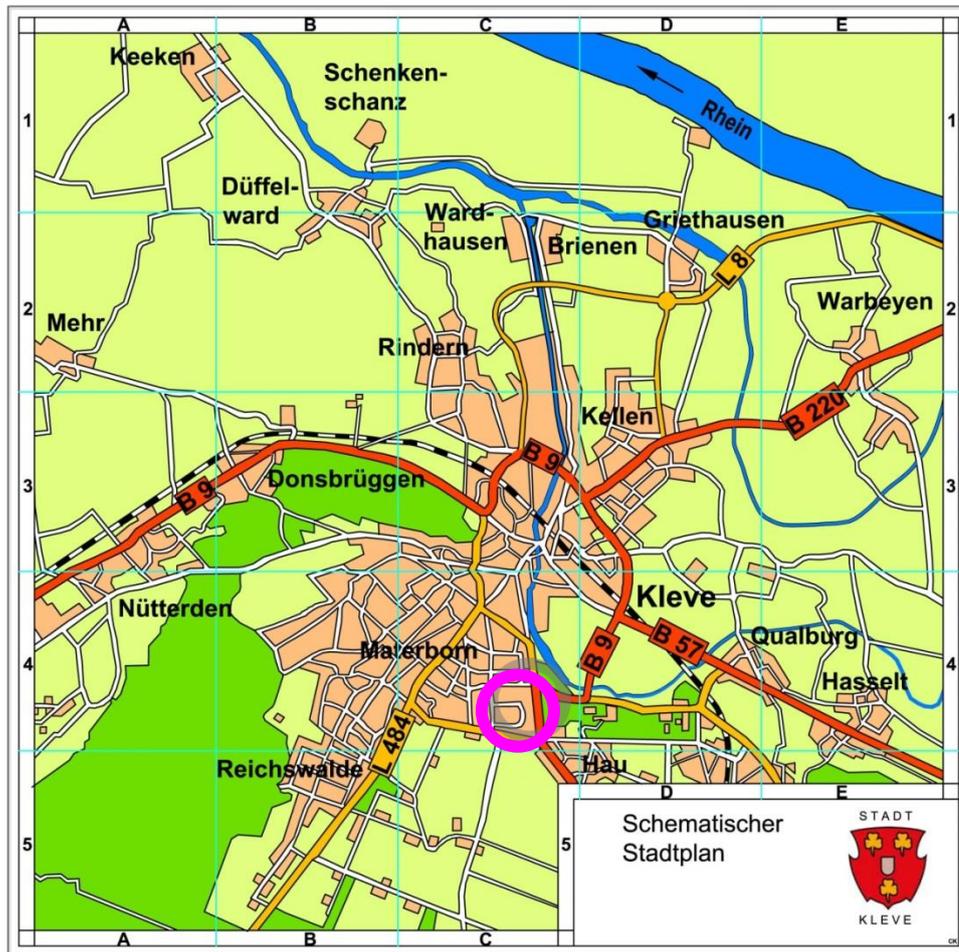


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Bei der vorliegenden Planung werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet. Im Regionalplan ist der gesamte Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Regionalplan befindet sich nach Überarbeitung zurzeit in der Aufstellung, das Plangebiet ist jedoch nicht von Änderungen betroffen. Ein „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ist weiterhin vorgesehen.

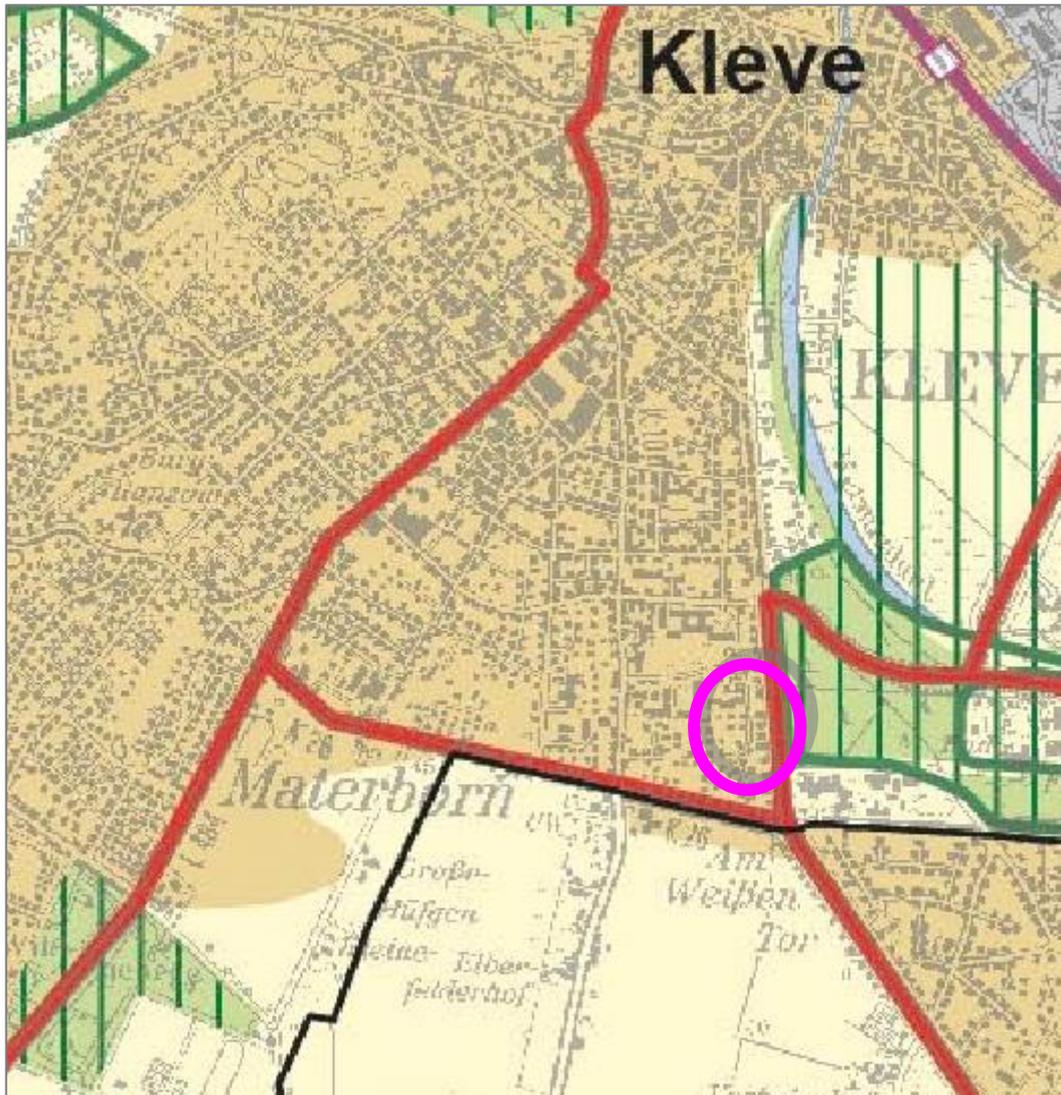


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

4.2 Satzungen und Konzepte der Stadt Kleve

Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind 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. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die in dem Bebauungsplan 1-031-8 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die durch die Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Bauflächen erhalten soll. Diese Planungen unterstützen in vollem Maße die geforderte Innenentwicklung.

Einzelhandelskonzept

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. 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet lassen keinen großflächigen Einzelhandel zu. Das Konzept wird dementsprechend in diesem Bebauungsplan umgesetzt.

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 Städten 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.

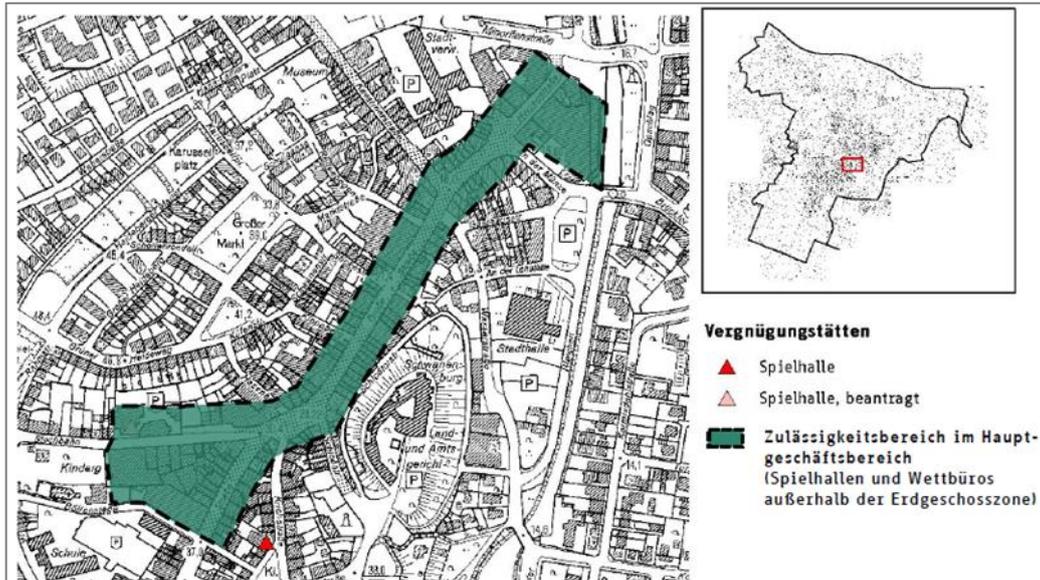


Abb. 5: Übersicht der Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-031-8 liegt außerhalb dieser Zone. Zudem sind Vergnügungstätten nach § 4 BauNVO keine zulässige Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten.

Gestaltungssatzung

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

4.3 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.

Für den Geltungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve zum einen eine „Wohnbaufläche“ aus. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geht daher mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan konform.

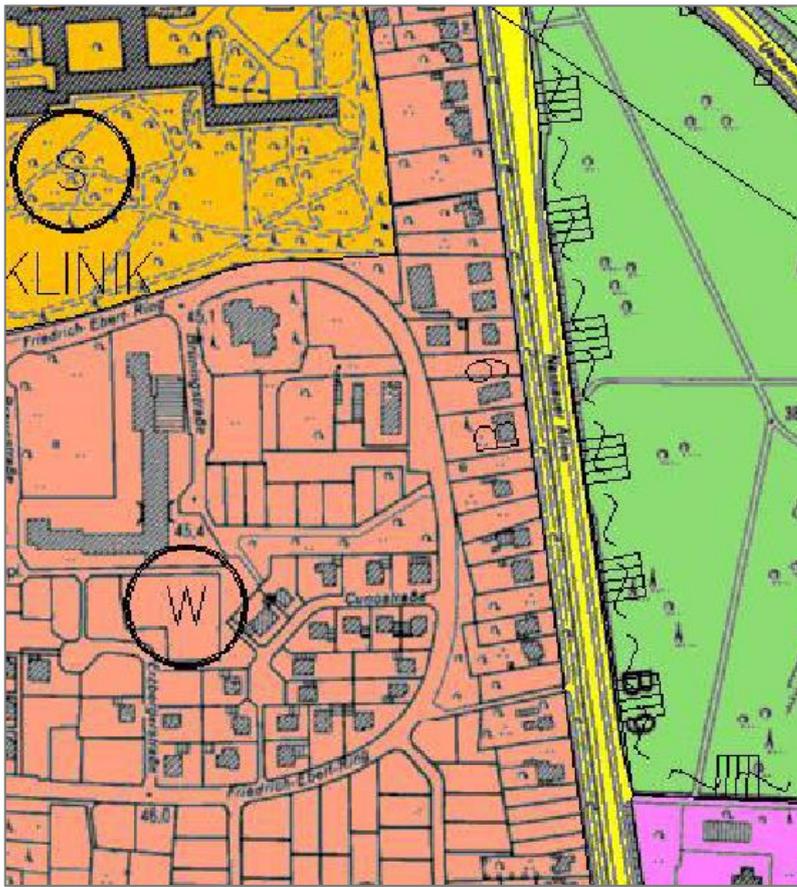


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Bebauungsplan Nr. 1-031-I für den Bereich für den Bereich Triftstraße (Kindergarten) im Ortsteil Kleve hat am 26.09.1991 Rechtskraft erlangt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-031-8 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und

einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Gebäude sind in zweigeschossiger, offener Bauweise zu errichten.

Weiterhin setzt er für das Flurstück 743 ein Leitungs- und Unterhaltungsrecht (Kanal) zugunsten der Stadt Kleve fest.

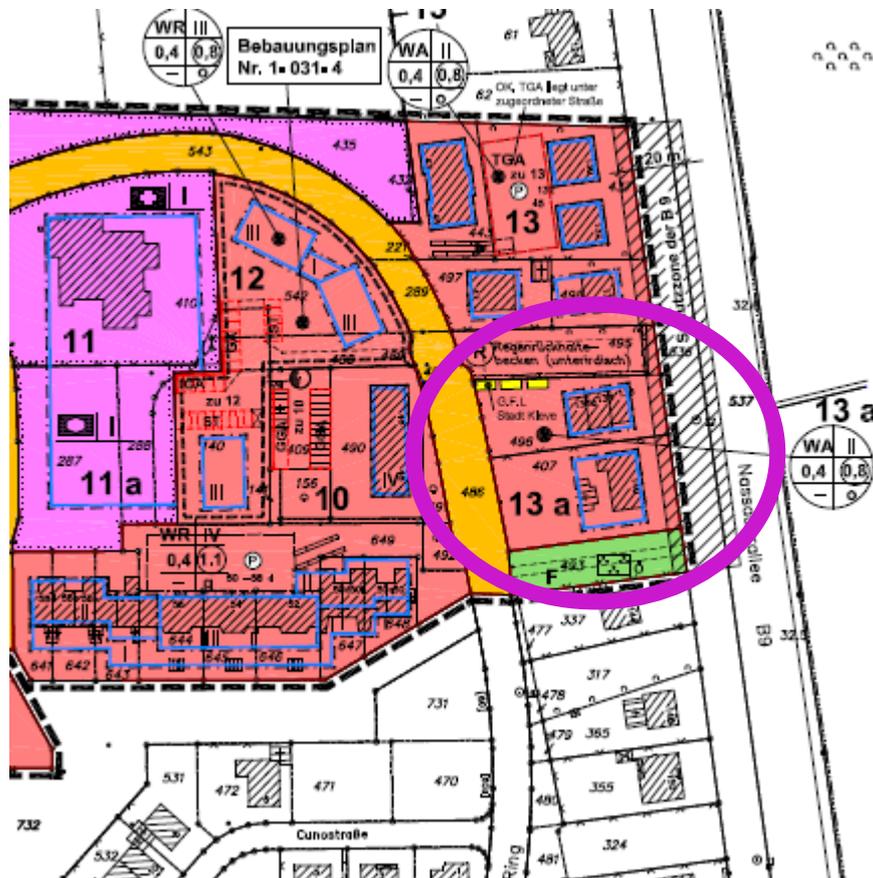


Abb. 7: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-031-1 unmaßstäblich

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und eine sinnvolle Innenstadtentwicklung voranzutreiben. Die südlichen Baufenster sind als Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit konzipiert, hier werden die meisten vorhandenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beibehalten. Das nördliche Baufenster soll als Mehrfamilienhaus erbaut werden, die Wohneinheiten wurden dementsprechend festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche soll in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und mit Baufenster beplant werden. Das Gebäude Nassauerallee 140 ist ein Denkmal und wird auch so im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und sorgt auch für die Verdichtung für eine sinnvolle Nutzung aus hauptsächlich Wohngebäuden und nicht störenden Gewerblichen Einheiten.

Die nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bedingt durch die Erschließung und die Eigenart des Gebietes, sowie aufgrund der näheren Umgebung nicht wünschenswert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen liegen innerhalb der gesetzlichen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO und fügen sich in die Umgebung sinnvoll ein.

Für das Gebiet des Bebauungsplans gilt die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004. Daher ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) als maximale Außenwandhöhe (AW max.) festgelegt.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist hier die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der vorhandenen Bürgersteighinterkante oder die Mitte der Straße. So ergibt sich ein passender Höhenbezugspunkt, der auch durch die Festsetzung durch Normalnull jederzeit exakt erfasst werden kann. Das Maß ist auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Die Höhen sind maximale Gebäudehöhen (OK max), die maximale Gebäudehöhe ist das Maß der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. So ist durch den Bebauungsplan eine klare Definition der Höhen und welche Maße genutzt werden sollen gegeben. Zusätzlich ist noch eine Ausnahme formuliert, da die maximale Gebäudehöhe zur Errichtung von notwendigen technischen Anlagen (Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc) auf einer Fläche von bis zu 15% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 1,5 m nicht überschritten werden dürfen. Dies bietet die Möglichkeit die notwendigen Anlagen zu erbauen, ohne das die gesamte Gebäudehöhe erhöht werden muss.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen dürfen von Gebäudeteile hier zum Beispiel von Balkonen oder Treppenhäuser in einer Breite von 6 m Breite überschritten werden. Dadurch kann der Baufenster insgesamt reduziert werden, so dass nicht zusätzlich eine Verdichtung oder Versiegelung entsteht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass auf einer Seite an die Grundstücksgrenze gebaut werden kann. So können auch schmale Grundstücke besser genutzt werden. Insgesamt ist der Geltungsbereich jedoch großzügig angelegt, so dass keine ungesunde Verdichtung gestärkt oder fokussiert wird.

6.4 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich sind derzeit verschiedenen Grundstücke sehr schmal sind, um eine Nutzung auch ohne Umlegung oder Flurstücksteilungen voranzutreiben, sind die Abstandsflächen auf 1 m reduziert worden. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die gesamte Verdichtung nicht hoch ist und dadurch noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorhanden sind.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden, so ergibt sich ein flexibles Handhabe in Sachen Stellplätze.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zur Wahrung des Gebietscharakters jedoch nicht zulässig.

6.6 Auslastung der Wohngebäude

Um eine Verhältnismäßigkeit der Auslastung zu gewährleisten wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Ausnutzung auf eine maximale Anzahl an Wohneinheiten begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Norden je ausgewiesener Baufläche maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Im südlichen Bereich sollen ausschließlich Wohngebäude mit einer Wohneinheit entstehen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist durch die vorhandenen Straßen Friedrich-Ebert-Ring und durch die Nassauerallee erschlossen, weitere Erschließungsflächen sind nicht vorgesehen.

8. Lärmschutz

Die Belange der Straße B9 Abs. 102, Nassauerallee werden durch die nicht Planungen berührt. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden, da die Erschließung über den Friedrich-Ebert-Ring verlaufen soll, ist dies gegeben. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven/ oder passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. Der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden. Für Hochbauten wird auf das Problem der Lärmreflexion hingewiesen.

9. Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren erstellt.

10. Denkmal

Das Gebäude Nassauerallee 140 ist ein eingetragenes Denkmal und wird auch so in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bedenken gegen eine Verdichtung in dem Bereich wegen des Denkmals liegen derzeit nicht vor.

11. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 1-031-8 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.