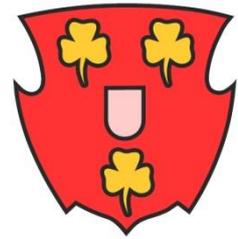


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 4-213-1
für den Bereich Kapellenstraße im Ortsteil Materborn**

Begründung



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-213-1 für den Bereich Kapellenstraße.

Stand: April 2018

GLIEDERUNG

1. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
2. Planungsanlass	2
3. Planerische Ausgangssituation	3
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	3
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	5
3.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve	7
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	8
4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	8
5. Erläuterungen zu den Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Grün	10
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
7. Natur und Landschaft, Umweltschutz	10
8. Artenschutz	10
9. Sonstige Belange	11



Abbildung 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-213-1, unmaßstäblich

2. Planungsanlass

Für das Plangebiet liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten vor. Das bestehende Gebäude würde dazu abgerissen. Das geplante Vorhaben entspricht nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Genehmigung ist nur durch eine Änderung der Festsetzungen möglich.

Das Vorhaben liegt an der Kapellenstraße im Ortsteil Materborn. Die Kapellenstraße gehört zum Ortskern von Materborn und ist durch zweigeschossige Gebäude sowie Wohnen und Infrastruktureinrichtungen geprägt.

Aktuell wird der Bereich durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4-213-0 planungsrechtlich geregelt, der im Jahre 1995 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan setzt den Bereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Für die Bebauung entlang der Kapellenstraße ist eine Zweigeschossigkeit mit offener Bauweise festgelegt. Allerdings wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-213-1 zwei kleinere Baufenster festgesetzt. Diese Planung wurde jedoch nie umgesetzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend an der Kapellenstraße befindet sich bereits ein ähnliches Gebäude, ebenfalls mit neun Wohneinheiten.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Kleve das Ziel den Ortsteil Materborn zu erhalten und verträglich weiter zu entwickeln bzw. in den Bereichen, in denen es verträglich erscheint, eine Nachverdichtung zu forcieren.

Diese Zielsetzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 4-213-1 unterstützt. Hier soll durch eine Vergrößerung des Baufensters die Möglichkeit geschaffen werden, ein großes Grund-

stück mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Die zentrale Lage mit guter verkehrlicher Erschließung ist für Geschosswohnungsbau gut geeignet.

Das Vorhaben ist städtebaulich verträglich und entspricht den vorhandene städtebaulichen Strukturen und somit auch der städtebaulichen Zielsetzung.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan Düsseldorf (RPD) der Bezirksregierung festgeschrieben. Gemäß der entsprechenden Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der Regionalplan Düsseldorf (RPD) nun in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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.

Gemäß Ziel 1 in Kapitel 3.1.1 haben die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraums stattfindet. Der ASB dient der vorrangigen Unterbringung von Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 3.3 des RPD für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Düsseldorf im Allgemeinen Siedlungsbereich, was auch der bereits vorhandenen Nutzung mit Wohnen entspricht.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind demnach mit den Ausweisungen des Regionalplans konform.



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

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.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Demnach entsprechen die neuen Planungen dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve (siehe Abbildung 4).

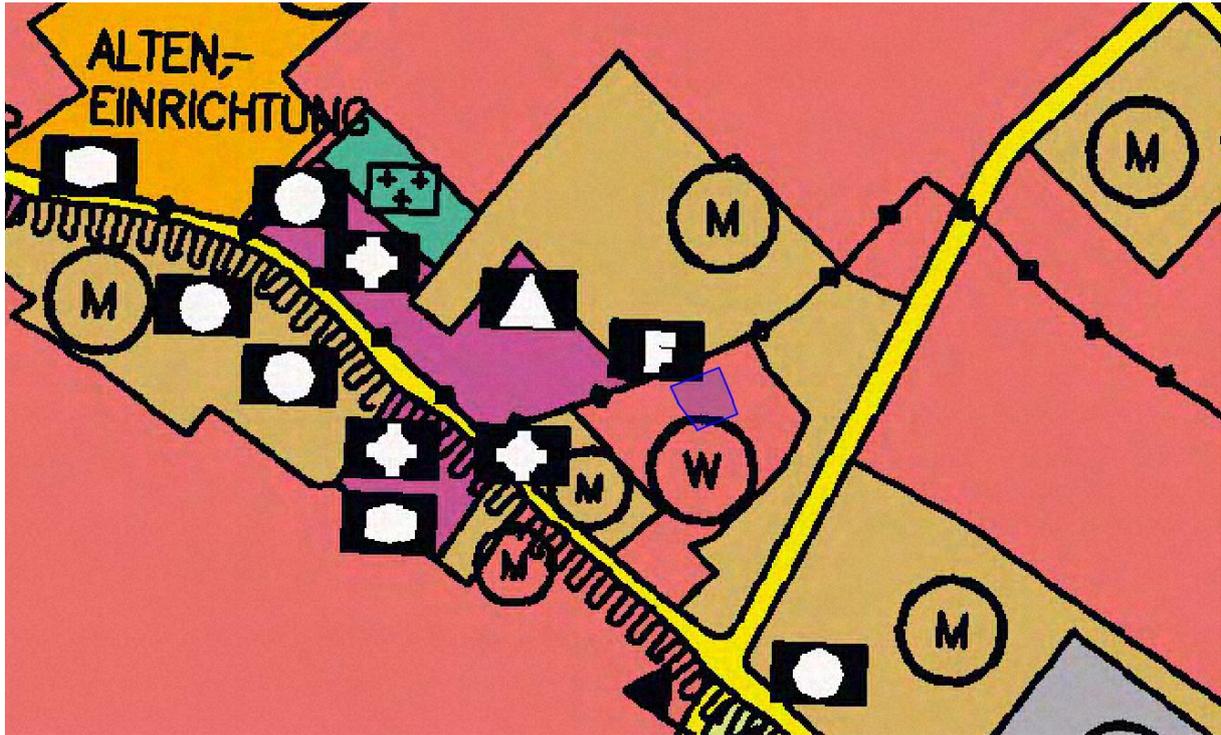


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Die Ausweisungen des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan 4-213-1 ändern sich jedoch nicht, so dass auch zukünftig die Inhalte des Bebauungsplans mit den Inhalten des Flächennutzungsplans übereinstimmen werden.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-213-1 befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan 4-213-0, der am 04.12.1995 Rechtskraft erlangt hat.

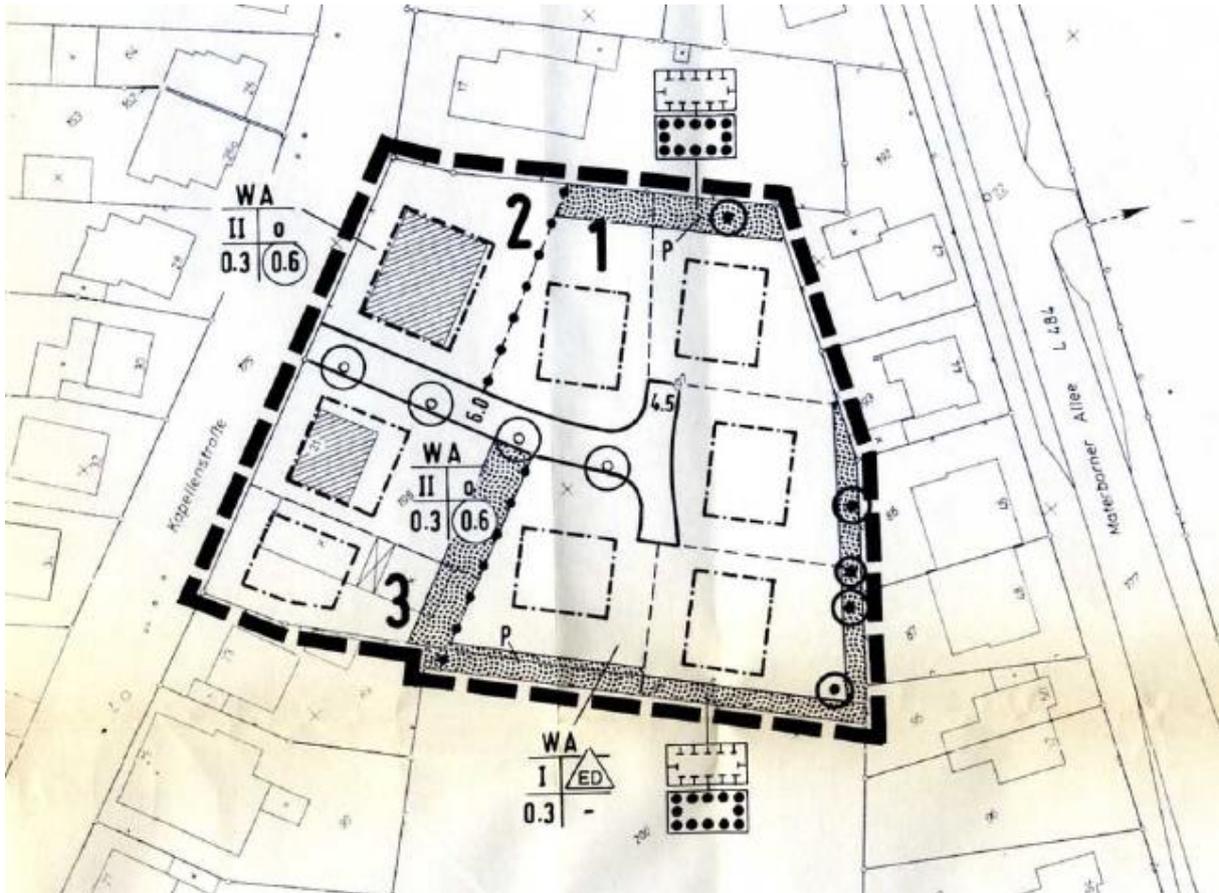


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan 4-213-0, unmaßstäblich

Dieser sieht für den Bereich des Bebauungsplans 4-213-1 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung vor.

Der Bebauungsplan wurde bereits einmal durch eine Vereinfachte Änderung geändert. Der Änderungsbereich grenzt westlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4-213-1 an.

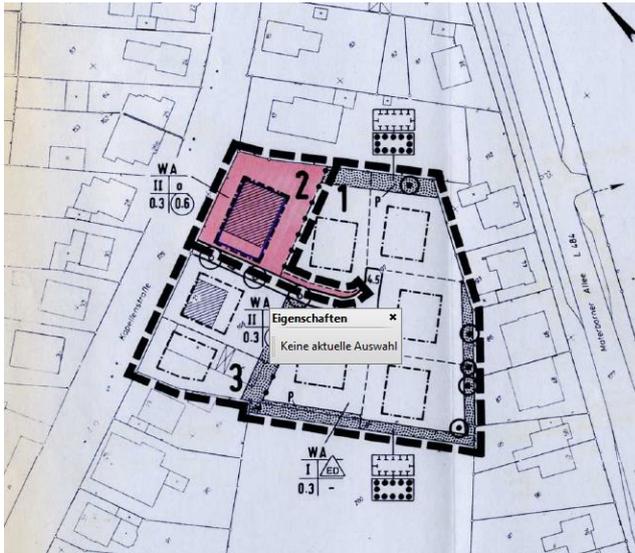


Abbildung 6 :Auszug aus der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-213-0, unmaßstäblich

Hier wurde das festgesetzte Baufenster im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan etwas vergrößert.

3.4 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.



Abbildung 7 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Der Bebauungsplan 4-213-1 entspricht den Ideen und Zielen des Stadtentwicklungskonzepts. Ziel des Bebauungsplans ist eine bessere Ausnutzung des vorhandenen innerstädtischen Baugrundstücks.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve wurde im Dezember 2013 von der BBE Handelsberatung GmbH erstellt und am 19.02.2014 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 sicherzustellen. 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-213-1 hat keinerlei Auswirkungen auf die Inhalte bzw. die Regelungen des Einzelhandelskonzepts.

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-213-1 ist die Anpassung der Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-213-0 an die aktuellen Bedarfe und Entwicklungen.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen

Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans werden im Weiteren konkret erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird – wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4-213-0 – als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht zum einen dem aktuellen Bestand und zum anderen auch den Zielsetzungen der Stadt Kleve für diesen Bereich. Um den Charakter des Gebiets beizubehalten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Tankstellen und Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen. Für beide Nutzungen bietet das Plangebiet keine guten Voraussetzungen und würden den angrenzenden Wohnungsbestand stören.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben aus § 17 BauNVO. Es wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Diese entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-213-0 sowie der dazugehörigen 1. Vereinfachten Änderung. Die zweigeschossige Bebauung entlang der Kapellenstraße wird als sinnvoll erachtet, da eine etwas höhere und dichtere Bebauung der Lage des Plangebiets gerecht wird. Zudem ist im Bestand überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vorhanden.

Weiterhin wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Empfehlungen aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete. Der Bebauungsplan Nr. 4-213-0 sah eine GRZ von lediglich 0,3 vor. Da jedoch eine etwas stärkere Verdichtung in diesem Bereich durchaus wünschenswert und städtebaulich verträglich ist, ist eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 sinnvoll.

Die Geschossflächenzahl wird aber bei 0,6 belassen, da diese für eine Ausnutzung des Baufensters mit einer zweigeschossigen Bebauung ausreichend ist.

Da ein großzügiges Baufenster ausgewiesen wird, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt maximal 9. Diese Anzahl entspricht dem bereits vorhandenen, angrenzenden Gebäude. Somit können eine verträgliche Verdichtung des Bereichs und eine wirtschaftliche Ausnutzung des großen Grundstücks erfolgen.

Weiterhin wird in Anlehnung an die geltende Gestaltungssatzung eine maximal Außenwandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung soll sicherstellen, dass das Gebäude entweder mit einem geneigten Dach oder aber mit einem Staffelgeschoss, wel-

ches zu allen Seiten eingerückt wird, gebaut wird. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die anbaufähige Verkehrsfläche, in diesem Fall die Kapellenstraße.

Nebenanlagen werden außerhalb der Baufenster bis zu einer Größe von 30 Kubikmeter umbauten Raums zugelassen. So können Nebenanlagen z.B. für Fahrräder oder für Gartenzubehör errichtet werden.

Aufgrund des großzügigen Baufensters sind Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.- So soll gewährleistet werden, dass die Grundstücksfläche trotz der notwendigen Stellplätze auch gärtnerisch angelegt wird und somit eine gewisse Wohnqualität im Außenbereich geschaffen wird. Es wird aber die Möglichkeit gegeben, sollten Garagen im Bereich des Baufensters errichtet werden, dass diese bis zu 3m die rückwärtige Grenze des Baufensters überschreiten, damit vor dem Garagenbaukörper ausreichend Platz für einen Stellplatz oder eine Zufahrt bleibt.

5.3 Grün

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Festsetzungen bezüglich von Grün- und Freiflächen getätigt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, dass Aspekte der Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung zu beachten sind. Diese werden im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

7. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Aspekte der Natur und Landschaft finden im weiteren Verfahren Beachtung. Da der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß §13a des BauGB aufgestellt wird, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

8. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-213-1 sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Festlegung der Bebauung für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Für den geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen ist jedoch vorab eine gesonderte ASP durchzuführen, bei der insbesondere Vorkommen von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Haussperling zu überprüfen sind. Hinsichtlich des Abrisszeitraums ist ferner zu überprüfen, ob keine Bruten von nicht planungsrelevanten Arten vorhanden sind. Dies gilt auch für die Rodung des Gartenbereichs.

Durch die Änderung der Nutzungsart im Geltungsbereich des B-Plans werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

9. 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.