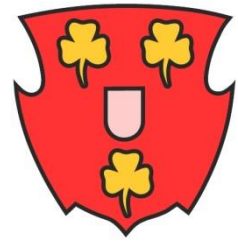


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 7-325-0
für den Bereich Postdeich im Ortsteil Griethausen**



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7-325-0 für den Bereich Postdeich im Ortsteil Griethausen (Stand 27.03.2019)

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 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
4.3 Derzeitiges Baurecht.....	5
4.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve.....	5
4.5 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve	7
4.6 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve	7
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	7
6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
7.1 Verkehrliche Erschließung	8
8. Natur und Landschaft	9
9. Sonstige Belange	9

1. Planungsanlass

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 7-325-0 liegt im Eingangsbereich von Griethausen und befindet sich am Postdeich. Derzeit wird die Fläche als Trainings- und Sportplatz des Sportvereins in Griethausen sowie die Feuerwehr genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve wird sie auch als Sportfläche dargestellt und liegt jedoch durch diese Nutzung im ungeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend des beschleunigten Verfahren angepasst und benötigt somit kein eigenständiges Verfahren.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Planungsgrundlage für die notwendige Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses gemäß Feuerwehrbedarfsplan für den Ortsteil Griethausen. Die Verwaltung hat verschiedene Standorte im Ortsteil geprüft und favorisiert den nun vorgeschlagenen Standort für den Bau des Gerätehauses. Die Nutzungen Sport und Feuerwehrgerätehaus sind verträglich, zumal das derzeitige Feuerwehrgerätehaus bereits auf dem Sportplatz vorhanden ist.

2. Verfahren

Für die Erstellung des Bebauungsplans wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Griethausen, Flur 8, Flurstück 30 und Teile vom Flurstück 31 und liegt im südlichen Rande von Griethausen. Der B-Plan-Bereich hat eine Größe von insgesamt ca. 2 ha und liegt unmittelbar Postdeich. Das Plangebiet ist somit hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

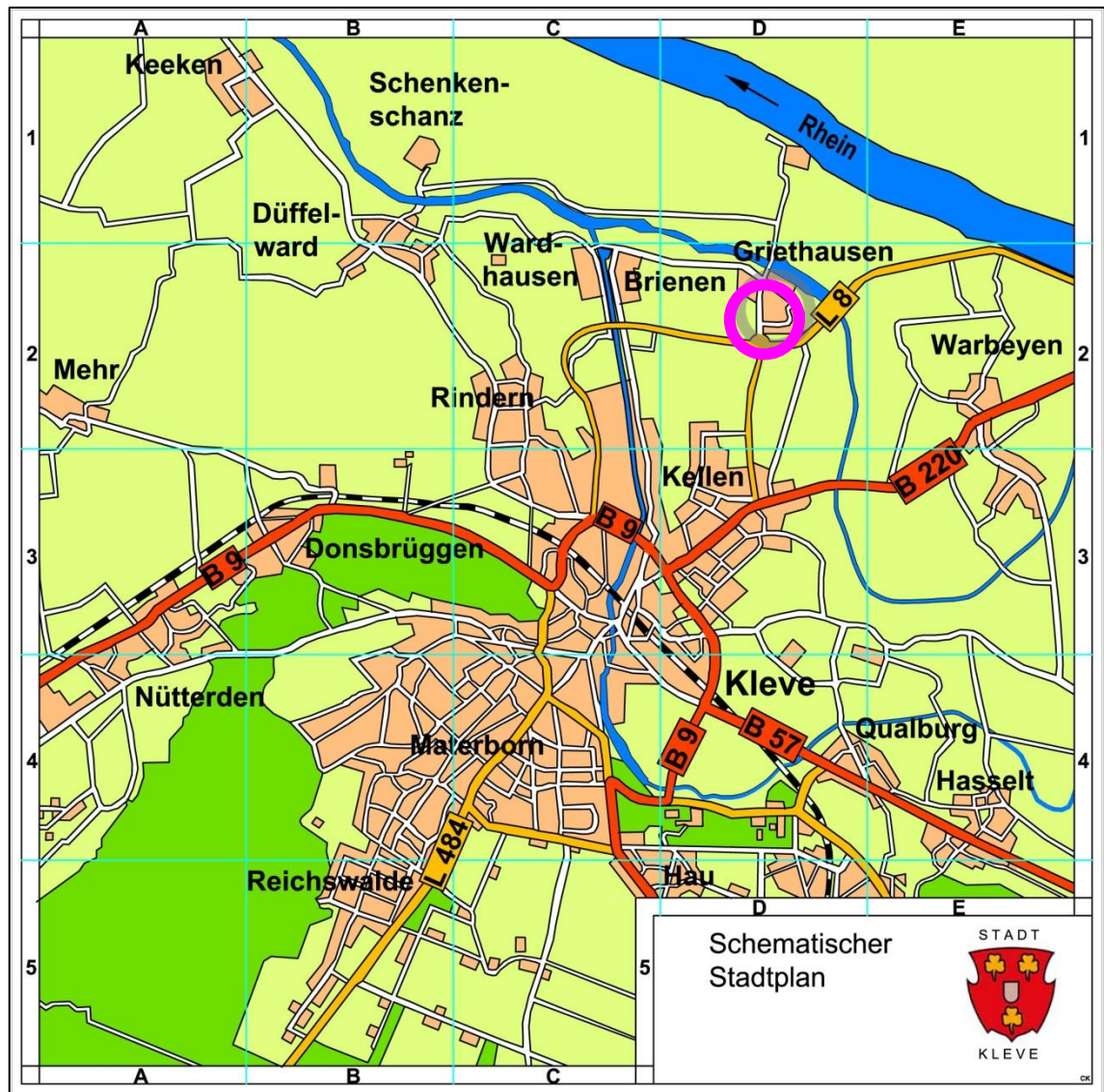


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

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 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.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 1.3 des GEP 99 für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Im Norden läuft ein regionaler Grünzug nördlich von Griethausen. Angrenzend ist das Überschwemmungsgebiet des Rheins dargestellt.

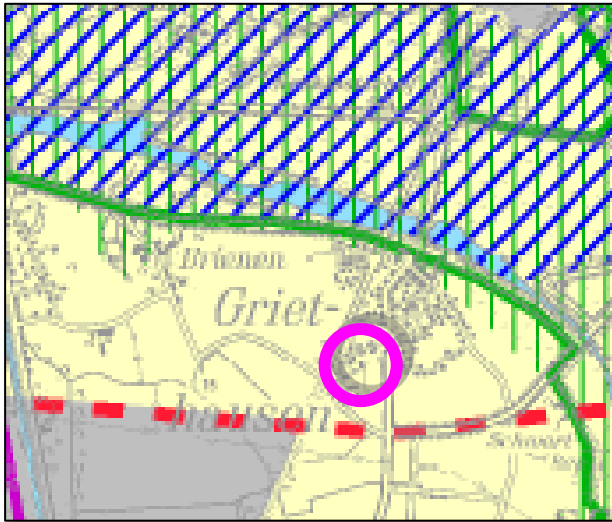


Abb. 3: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

Der Regionalplan wird derzeit neu aufgestellt. Der Regionalrat hat am 14.12.2017 die Aufstellung des neuen Regionalplans (RPD) beschlossen. In diesem ist der Bereich ebenso als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Dem Beschluss des Regionalrates folgt nun noch ein sogenanntes Anzeigeverfahren beim Wirtschaftsministerium als Landesplanungsbehörde. Erst danach – frühestens Anfang 2018 – kann der neue Plan in Kraft treten.

Der Gebietsentwicklungsplan 99 sowie der neue Regionalplan (RPD) sehen für Griethausen Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich vor. Dies bedeutet, dass für diese Ortsteile keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Verdichtung und Ausnutzung vorhandener Bauflächen sind möglich. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan sich den Zielen der Raumordnung anpasst, da nur vorhandene Innenbereichsflächen für das dringend benötigte Feuerwehrgerätehaus genutzt wird.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

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.

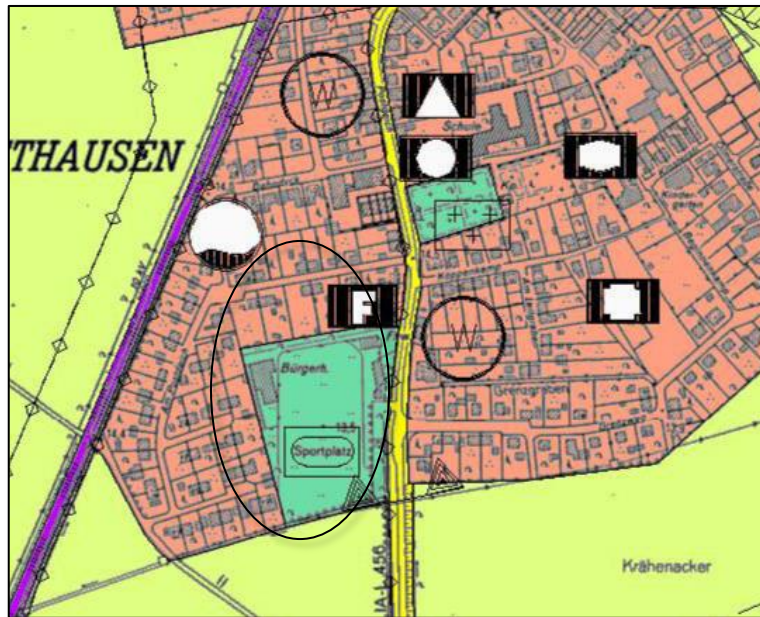


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt den Geltungsbereich als Sportfläche sowie Feuerwehrfläche dar. Der Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsfläche festsetzen, der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung, da er eine Gemeindebedarfsfläche für Sport sowie Feuerwehr festsetzt. Da es eine Änderung von Sportdarstellung zu Gemeinbedarfsfläche gibt, wird der Flächennutzungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB angepasst.

Der Flächennutzungsplan der sich im Aufstellung befindet, wird die Fläche auch als Sportfläche dargestellt. Diese wird vor der erneuten Auslegung der Flächennutzungsplan übernommen.

4.3 Derzeitiges Baurecht

Derzeit liegt der ungeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Derzeit wird die Fläche bereits von einem Sportverein sowie von der Feuerwehr genutzt. Der Standort von der Feuerwehr soll jedoch nach Süden verschoben werden, so dass eine Überplanung mit einem Bebauungsplan sinnvoll ist.

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts berücksichtigt. Die Kompaktheit des Siedlungskörpers des Ortsteils Griethausen soll demnach gewahrt und erhalten bleiben, die geplante Fläche ist erschlossen und liegt im direkten Siedlungsbereich. Die Fläche bietet mit ihrer Lage eine optimale Erschließung für ein Feuerwehrgerätehaus auf. Neben der direkten Nähe zum Ortsteil Griethausen, ist auch die Anbindung an die überörtlichen Straßen, der Kreisstraße 3 (Klever Straße) unmittelbar gegeben. Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind hier deshalb gegeben.

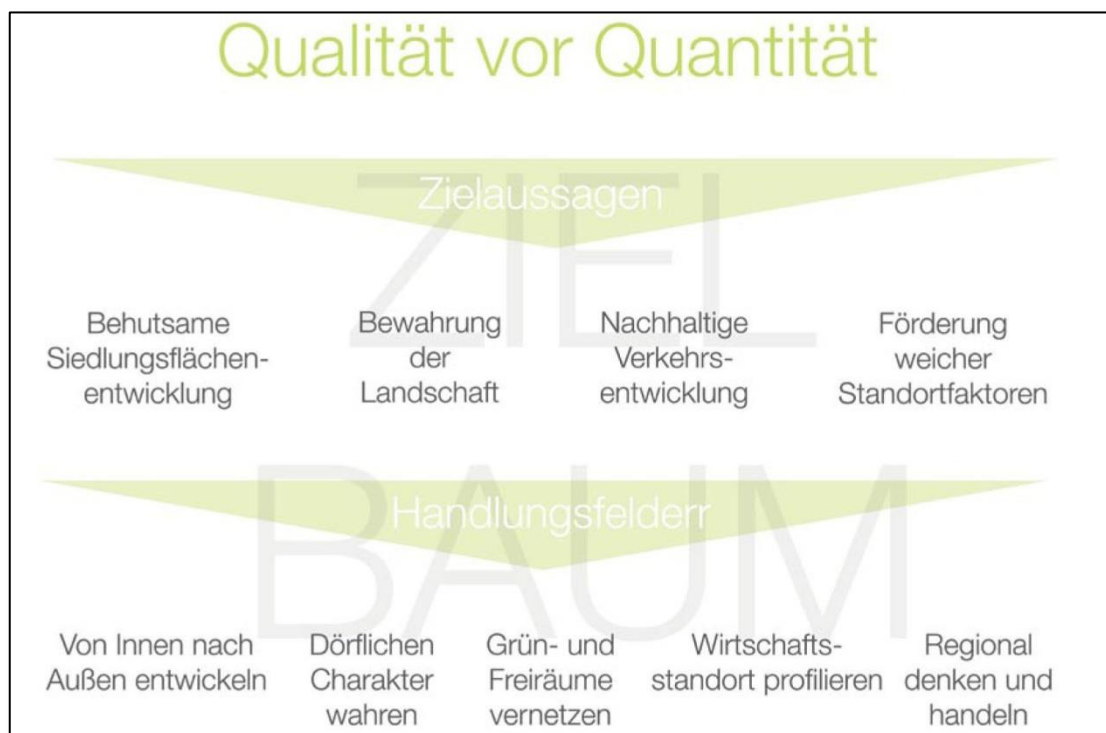


Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

4.5 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve

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. 7-325-0- liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

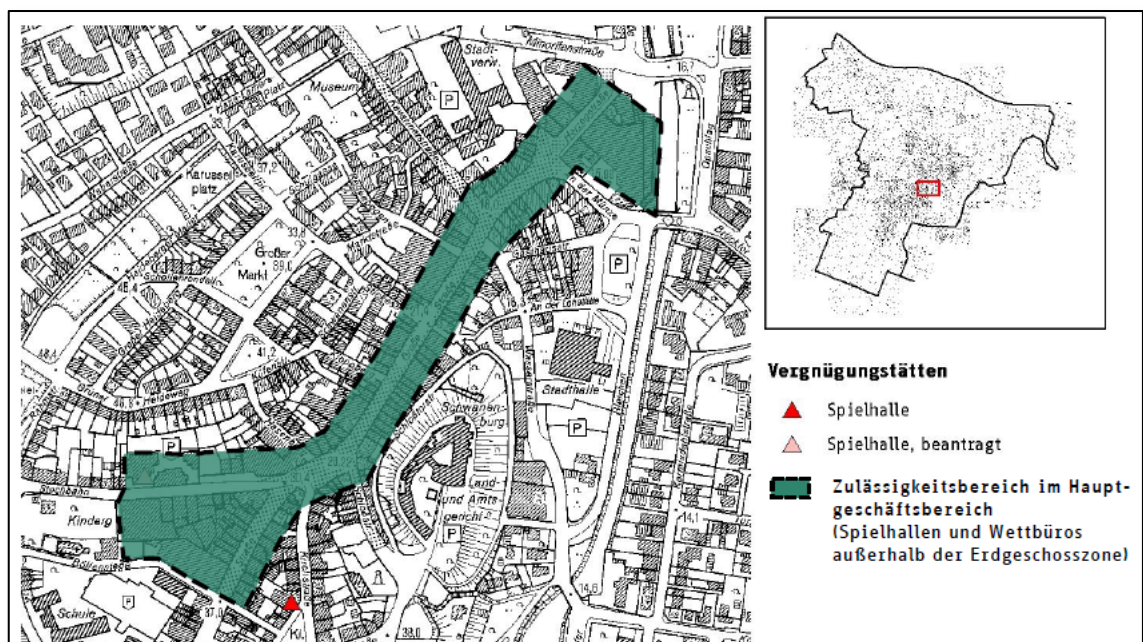


Abb. 7: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

4.6 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Da die Fläche als Gemeinbedarfsfläche geplant ist, die die Gestaltungssatzung nicht anzuwenden.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-325-0 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Sport“ festgesetzt. Es soll das,

im Feuerwehrbedarfsplan dringend erforderliche neue Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Griethausen angesiedelt werden. Nach intensiven Gesprächen mit allen Beteiligten sowie der Erarbeitung einer Standortanalyse sind die Verwaltung sowie die sonstigen Betroffenen zu dem Ergebnis gekommen, dass dieser Standort nach Abwägung aller Kriterien als der geeignetste zu sehen ist.

Das Grundstück ist direkt am Postdeich angebunden, um eine schnellstmögliche An- und Abfahrt im Falle eines Einsatzes zu gewährleisten. Eine ausreichende Zufahrt ist durch die Anbindung an den Postdeich vorhanden. Die Gebäudehöhen mit max. 11 Metern ist festgeschrieben. Dies entspricht zum einen den notwendigen Höhen für ein Feuerwehrgerätehaus, zum anderen wird dem Wunsch der Griethausener Bürgerschaft insofern Rechnung getragen, dass das Straßenbild nicht durch unproportionale Gebäudegrößen gestört wird.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche

Der Bereich des Plangebiets wird gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als *Gemeinbedarfsfläche* ausgewiesen.

Die Gemeinbedarfsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Sport“ festgesetzt. Derzeit sind bereits ein Sportverein sowie die Feuerwehr auf der Fläche vorhanden. Die Feuerwehr benötigt jedoch dringend ein neues größeres Feuerwehrgerätehaus, so dass der alte Standort nördlich des Sportplatzes aufgegeben wird und ein neues Gebäude im Süden errichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Gebäudehöhe ist als Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs (First) definiert.

In der Gemeinbedarfsfläche soll eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt werden. So können auf der einen Seite die technischen Geräte der Feuerwehr gut untergebracht werden, auf der anderen Seite gliedert sich so das Gebäude der Feuerwehr auch gut in die nähere Umgebung ein. Hier soll kein Fremdkörpereffekt entstehen.

Die Bezugspunkte der Höhenfestsetzungen sind die nächstgelegenen festgelegten Höhenpunkte im entsprechenden Nutzungsgebiet.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die vorhandene Landesstraße L 456, den Postdeich.

Die Verkehrsfläche des Postdeichs bietet mit einer Breite von ca. 10 m eine gute Anbindung auch für Feuerwehrfahrzeuge mit Anhänger (Trailer).

8. Natur und Landschaft

Das Artenschutzgutachten ist als eigenständiges Gutachten im Verfahren erarbeitet worden. Folgendes Fazit konnte gezogen werden:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7-325-0 und der Umsetzung der darin festgesetzten Bebauung sind, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fällzeiten bei Rodung von Bäumen und einem Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit der Kohlmeise (15.03. bis 15.08.) 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 den Neubau für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Es gelten keine Bauzeiteneinschränkungen. Durch die Nutzungsänderung und den Abriss und Neubau eines Feuerwehrgerätehauses werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.