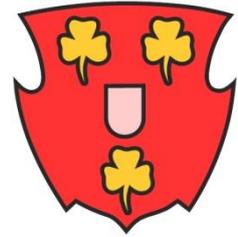
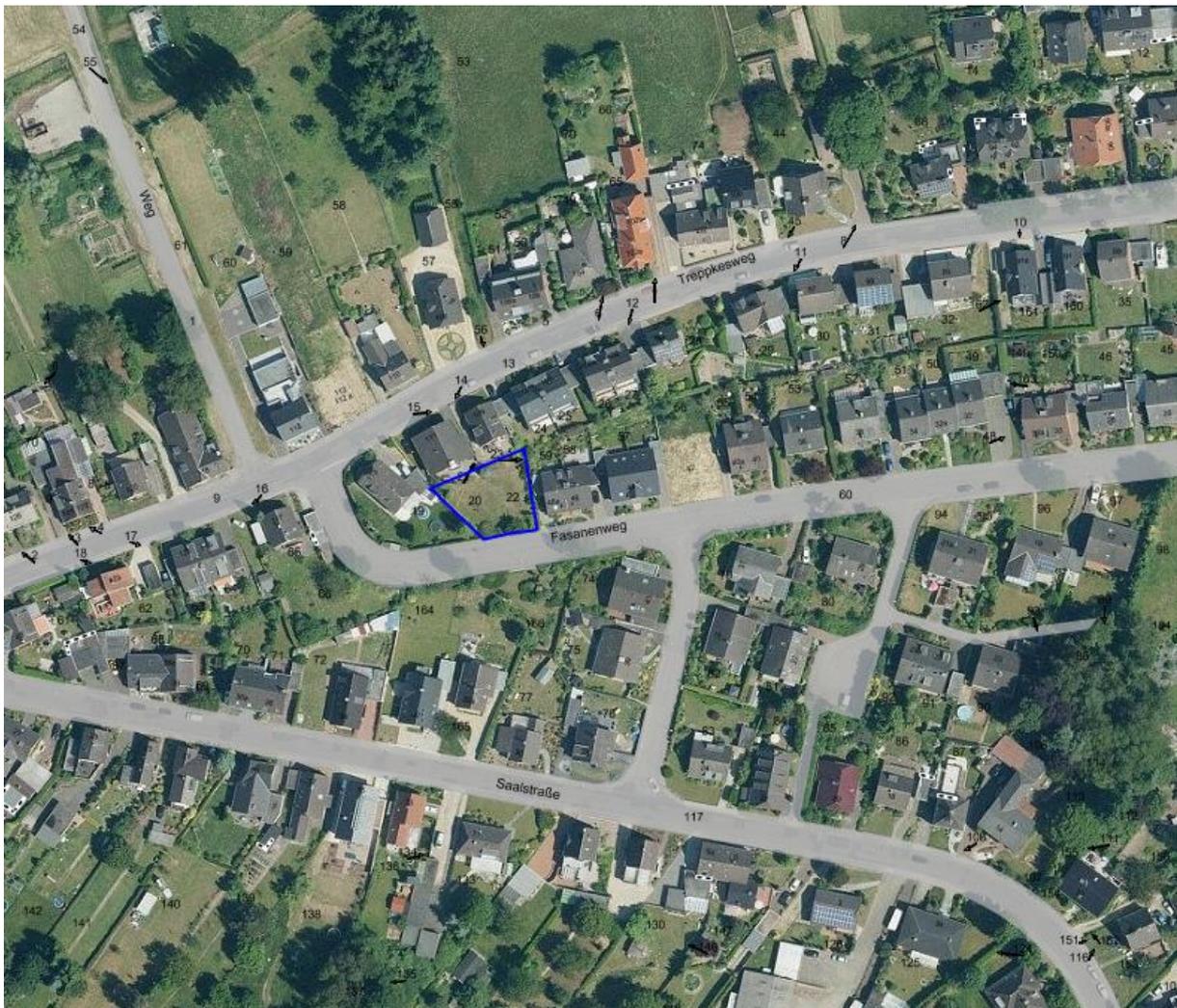


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**4. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4-020-0
für den Bereich Treppkesweg / Saalweg / Saalstraße
im Ortsteil Materborn**



Begründung

zur Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-020-0 für den Bereich Treppkesweg / Saalweg / Saalstraße im Ortsteil Materborn (im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB).

Stand September 2019

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Verfahren	1
3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
4. Planerische Ausgangssituation	2
4.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD)	2
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	3
4.3 Stadtentwicklungskonzept.....	4
4.4 Einzelhandelskonzept	5
4.5 Vergnügungstättenkonzept	6
4.6 Rechtskräftige Bebauungspläne 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
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohneinheiten ...	9
6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
8. Altlasten	9
9. Natur und Landschaft	9
10. Artenschutz	10
11. Sonstige Belange	10

1. Planungsanlass

Die Flurstücke 20, 21, 22 und 23, Flur 48, Gemarkung Materborn liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-020-0 für den Bereich Treppkesweg / Saalweg / Saalstraße, welcher am 22.09.1973 Rechtskraft erlangt hat.

Für den Bebauungsplan Nr. 4-020-0 ist ein Antrag auf Änderung eingegangen. Der Antragsteller beabsichtigt, im Bereich der oben genannten Flurstücke entlang der Straße Fasanenweg ein Einfamilienhaus zu errichten. Entlang der Straße Fasanenweg weist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4-020-0 ein Reines Wohngebiet aus, welches in offener Bauweise und mit maximal einem Vollgeschoss bebaut werden kann, jedoch ist in diesem Bereich kein Baufenster ausgewiesen.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass eine Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle städtebaulich verträglich ist. Ziel der 4. vereinfachten Änderung ist es, eine weitere Baufläche von 10 x 13 m in einer eingeschossigen, offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auszuweisen und somit die Innenentwicklung zu unterstützen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss sowie die Festsetzung der offenen Bauweise werden weiterhin eingehalten.

2. Verfahren

Für den Bereich existiert der o.g. rechtskräftige Bebauungsplan 4-020-0 für den Bereich Treppkesweg / Saalweg / Saalstraße. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

3. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 20, 21, 22 und 23 in der Flur 48 der Gemarkung Materborn.

Das Plangebiet befindet sich entlang der Straße Fasanenweg im Klever Ortsteil Materborn und umfasst ca. 490 m² Gesamtfläche. Die Umgebung ist durch die Nutzung Wohnen geprägt.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

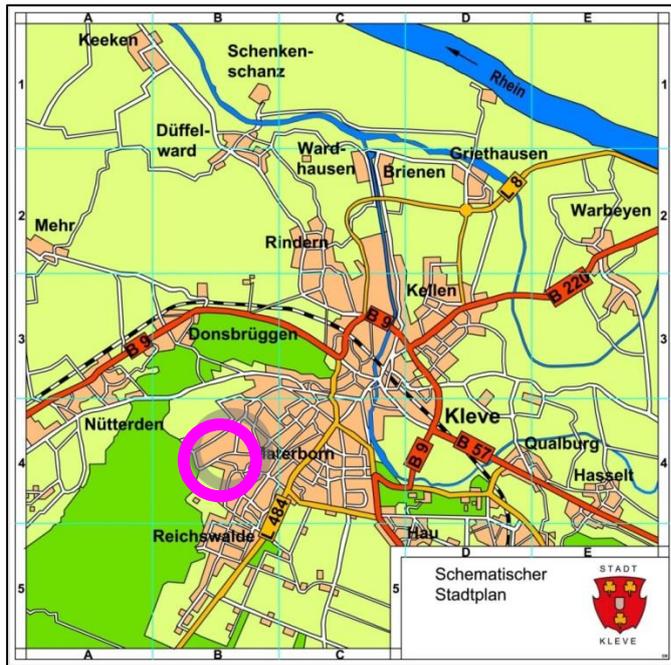


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-020-0, unmaßstäblich

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan 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 Planungs-

raum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab.

Der Geltungsbereich der vierten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-020-0 ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgezeichnet. 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.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung.

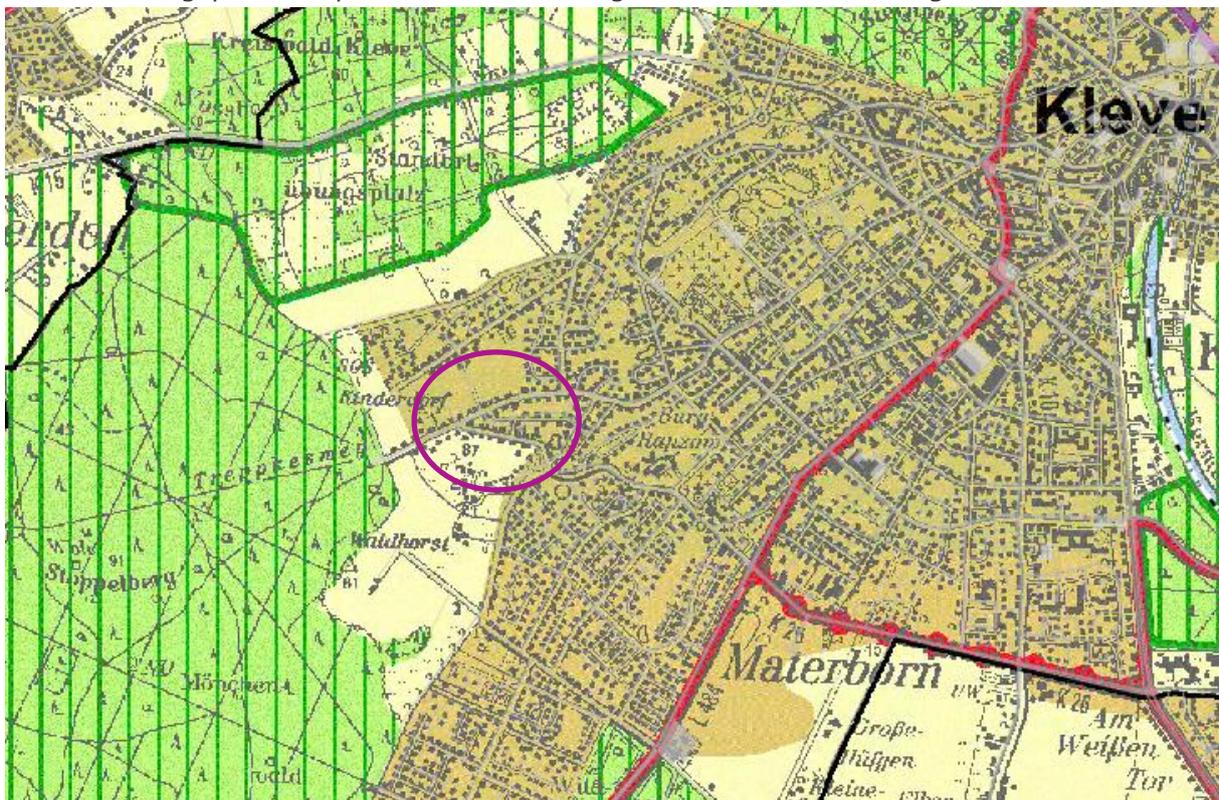


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

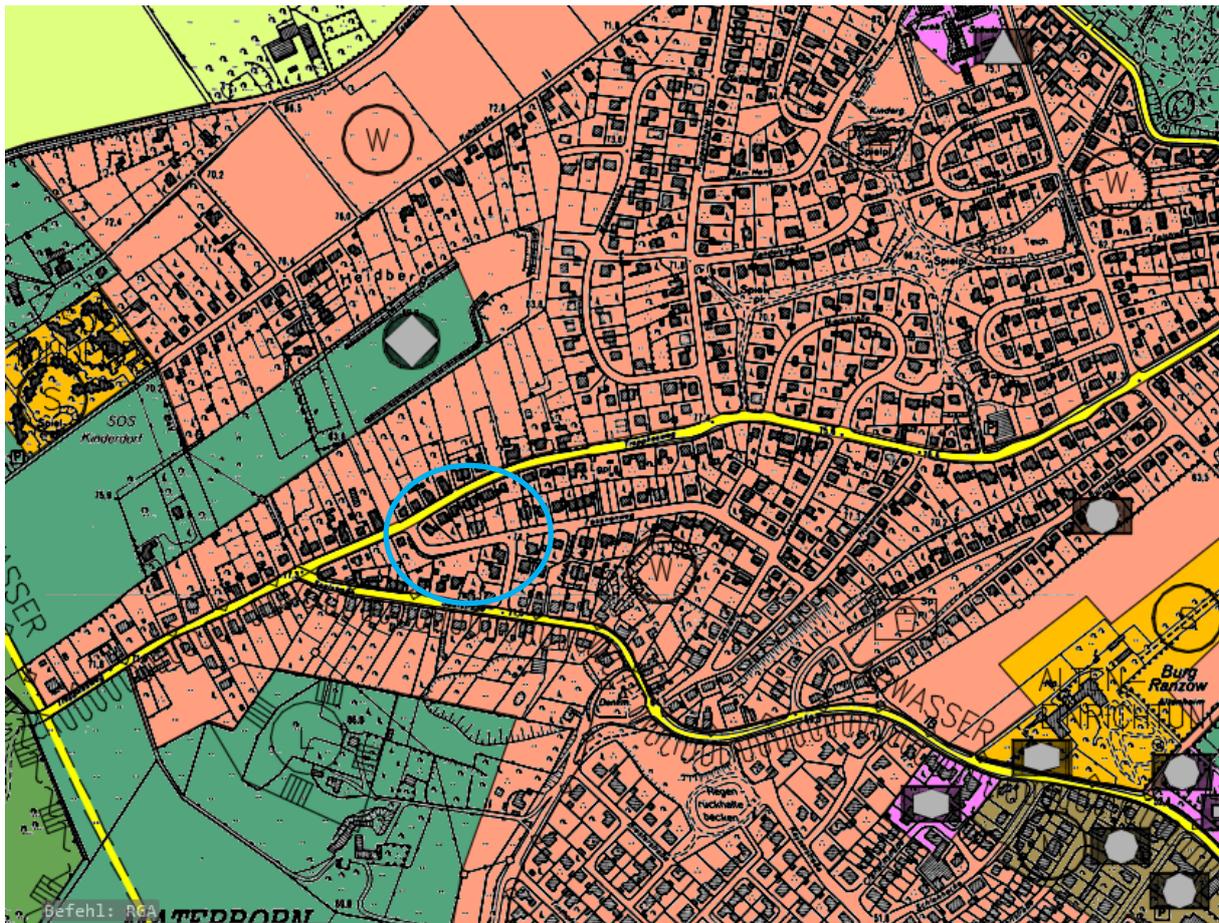


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan sowie der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellen für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Diese Vorgabe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich ein Reines Wohngebiet festsetzt. Somit entspricht der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.3 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 Siedlungsändern 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 in der vierten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 4-020-0 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, auf welcher eine neue Baufläche ausgewiesen wird. Diese Planungen unterstützen in vollem Maße die geforderte Innenentwicklung.

4.4 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 Reines Wohngebiet lassen keinen großflächigen Einzelhandel zu. Das Konzept wird dementsprechend in diesem Bebauungsplan umgesetzt.

4.5 Vergnügungstättenkonzept

Das Vergnügungstättenkonzept 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 Vergnügungstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungstätten 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.

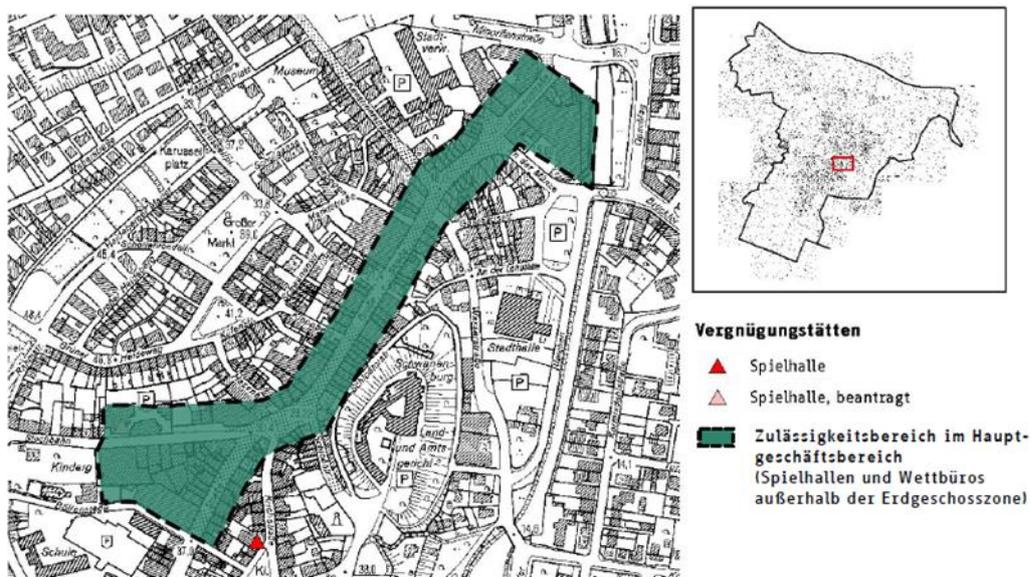


Abb. 7: Übersicht der Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich der vierten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-020-0 liegt außerhalb die-

ser Zone. Zudem sind Vergnügungsstätten nach § 3 BauNVO keine zulässige Nutzung in Reinen Wohngebieten.

4.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan 4-020-0 für den Bereich Treppkesweg / Saalweg / Saalstraße im Ortsteil Materborn, welcher am 22.09.1973 Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan 4-020-0 weist für die Flurstücke 20, 21, 22 und 23 sowie für das direkte Umfeld ein Reines Wohngebiet aus. In diesem ist eine maximal eingeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig. Die in einem Reinen Wohngebiet zulässigen Arten von Nutzungen werden ausgeschlossen. Dazu zählen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

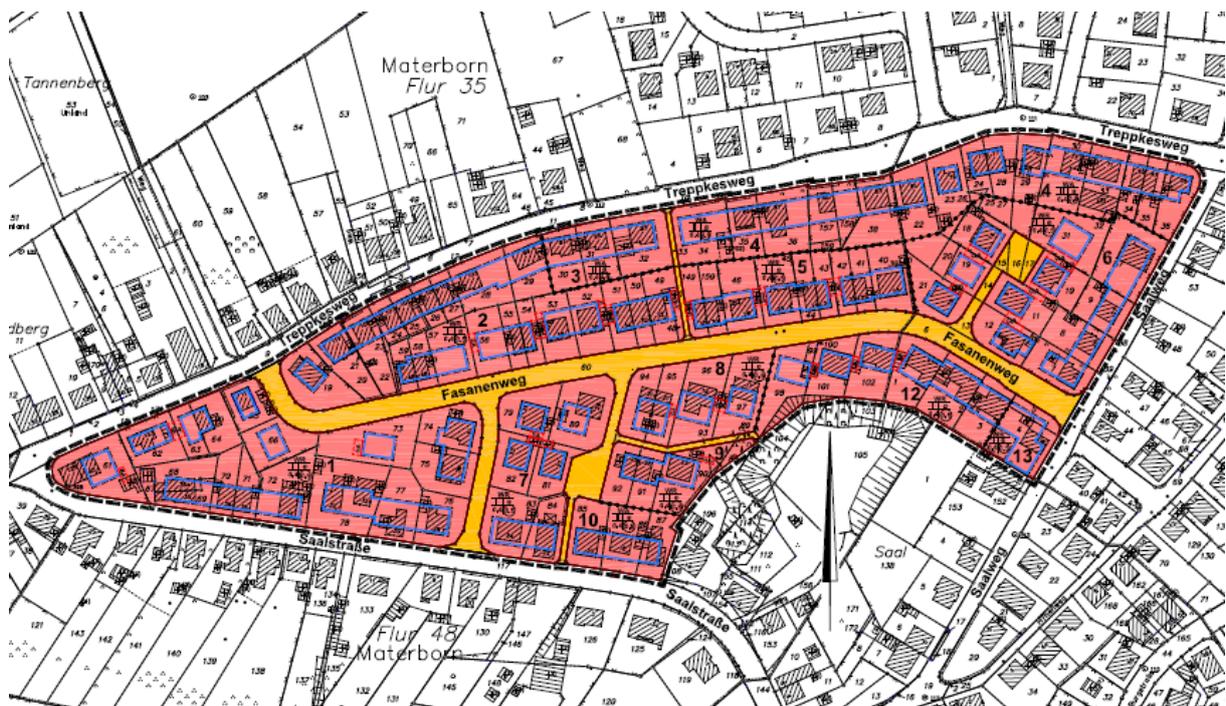


Abb. 8: Festsetzungen des Bebauungsplans 4-020-0, unmaßstäblich

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, inmitten eines Wohngebiets eine weitere Baufläche zu ermöglichen. Eine derartige Planung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und ist daher aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

6. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein. Der Bebauungsplan 4-020-0 weist in der direkten Umgebung des Plangebiets der vierten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 4-020-0 ein Reines Wohngebiet aus (vgl. Kap. 4.6). Bedingt durch die geringe Größe und integrierte Lage des Änderungsbereichs ist es sinnvoll, die Art der baulichen Nutzung beizubehalten.

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dazu zählen zum einen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1); zum anderen sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner und des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2). Da in diesem Bereich die Nutzung Wohnen ermöglicht und forciert werden soll, wird dieser Ausschluss gewählt. Weiterhin orientiert sich diese Festsetzung an der für diesen Bereich getroffenen Festsetzung des Bebauungsplan 4-020-0 (vgl. Kap. 4.6) und somit am planungsrechtlichen Umfeld. Da es sich um eine überbaubare Fläche inmitten eines bebauten Gebiets handelt und zudem die Grundstücke nah beieinander liegen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen, um ein Einfügen zu gewährleisten und Störungen der bestehenden Nutzungen zu vermeiden. Im Hinblick auf die integrierte Lage sowie die geringe Größe des Änderungsbereichs ist eine Anpassung hier städtebaulich sinnvoll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Außenwandhöhe und Gebäudehöhe bestimmt.

Im Reinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt innerhalb der gesetzlichen Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Reinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Des Weiteren orientiert sich diese Ausweisung an der im Bebauungsplan Nr. 4-020-0 festgesetzten Grundflächenzahl und fügt sich somit hinsichtlich der zulässigen Versiegelung in die Umgebung ein. Gleiches gilt für die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse. Auch hier erfolgt eine Orientierung an den Bebauungsplan 4-020-0, der in diesem Bereich eine maximal zulässige Eingeschossigkeit ausweist. Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden ergo auf 1 begrenzt.

Weiterhin erfolgt eine Höhenbegrenzung der Außenwand sowie des Gebäudes gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO. Die Außenwandhöhe wird auf maximal 4,25 m und die Gebäudehöhe auf maximal 9,25 m begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) vom 03.06.2004 und lässt eine eingeschossige Bebauung zu. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene

bis zum oberen Abschluss der Außenwand, die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche Fasananweg im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des Gebäudes zu bestimmen. Das Plangebiet befindet sich derzeit über dem vorhandenen Straßenniveau Fasananweg. Um sich an den östlich gelegenen bestehenden Gebäuden zu orientieren, wird eine Höhenbegrenzung in Bezug auf die Straße Fasananweg getroffen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgelegt. Diese Bauweise lässt sich auch in der unmittelbar umgebenden Wohnbebauung finden.

Es wird ein Baufenster von 10 x 13 m ausgewiesen. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass innerhalb dieser maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Diese Festsetzung dient dazu, dass sich ein neues Bauvorhaben in die Umgebung einfügt, die insbesondere durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird die Festsetzung getroffen, dass im gesamten Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Fasanenweg.

8. Altlasten

Derzeit sind keine Altlastenbefunden oder Verdachtsflächen bekannt.

9. Natur und Landschaft

Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, wird kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Es liegen keine Hinweise vor, dass durch die Ausweisung eines weiteren Baufensters erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Gebiet liegt innerhalb eines bereits durch Wohnnutzung geprägten Bereichs.

10. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung wurde durch das Planungsbüro STERNA, Kranenburg-Nütterden, erstellt.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Einhaltung der Fäll- und Rodungszeiten) keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten sind. Durch das Planvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Rodungsarbeiten sind demnach außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Innerhalb der Brutzeit dürfen die Gehölze nur nach vorhergehender Kontrolle erfolgen, wenn keine Nester vorhanden sind.

Detaillierte Informationen können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Planungsbüros STERNA (Stand April 2019) entnommen werden.

11. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-020-0 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.