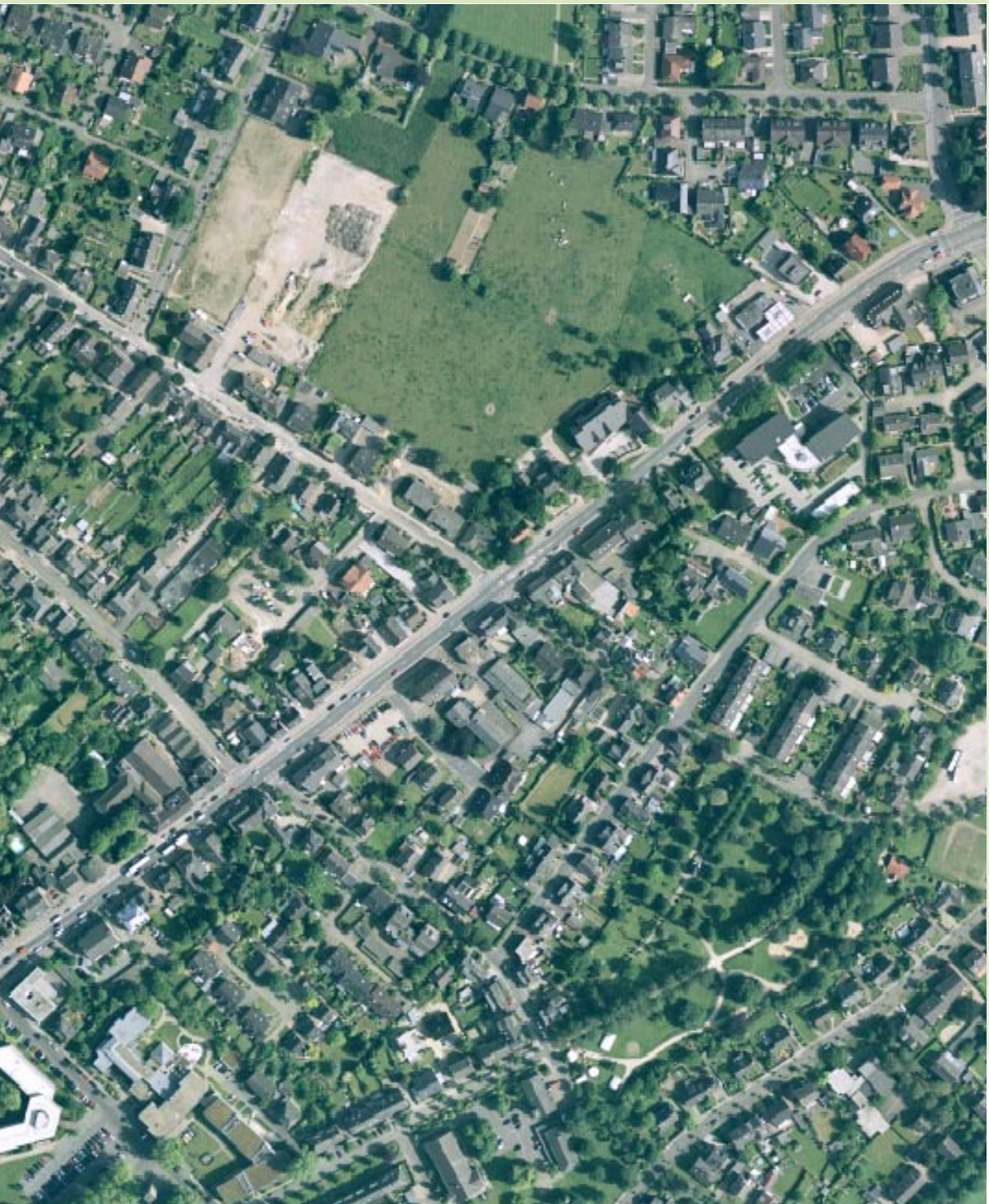
Zukunft Kleve

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030

Fachbeitrag Binnenentwicklung *(Vorentwurf)*

Stand: 2. Oktober 2012



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de

Impressum

Auftraggeber
Stadt Kleve
Fachbereich Planen und Bauen
Kavarinerstraße 20 - 22
47533 Kleve

Ansprechpartner
Verena Ruckes
Telefon: 02 82 1 / 84 342
Fax: 02 82 1 / 84 414
E-Mail: verena.ruckes@kleve.de
Internet: http://www.kleve.de

Auftragnehmer
Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 02 31 / 47 73 48 60
Fax 02 31 / 55 44 44
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Bearbeitung
Evelin Chabrowski
Lutz Meyer zum Alten Borgloh
Joachim Sterl
Esther Weischede

Abbildungen, Tabellen und Beipläne
Post • Welters (sofern nicht besonders gekennzeichnet)

Kleve/Dortmund, im Oktober 2012

Inhalt

1 Einleitung 5

1.1 Planungsaufgabe 5
1.2 Gründe für die Binnenentwicklung 5
1.3 Aufbau des Fachbeitrages 7

2 Analyse vorhandener Flächenpotenziale 9

2.1 Methodik 9
2.2 Analyseergebnisse 12

3 Beispielhafte Lösungsansätze für die Entwicklung von Blockinnenbereichen 16

3.1 Grundsätzliche Möglichkeiten der Nachverdichtung von Blockinnenbereichen 16
3.2 Exemplarische städtebauliche Entwürfe 19
3.3 Schlussfolgerungen 29

4 Aktivierungsstrategien 30

4.1 Vorschlag für den Ablauf von Blockentwicklungskonzepten 30
4.2 Spielregeln für die Binnenentwicklung in Blockinnenbereichen 34
4.3 Handlungsempfehlungen für kleinteilige Konversionsflächen, Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf und Baulücken 37
4.4 Schlussfolgerungen 38

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen 39

Anhang 40

Anhang 1: Flächensteckbriefe 41
Anhang 1.1: Flächenpotenziale Nachverdichtungen 42
Anhang 1.2 Flächenpotenziale kleinteilige Konversionen 56
Anhang 1.3 Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf 68
Anhang 2: Gesamtschau wesentlicher Kriterien für Analyse, Entwicklung und Umsetzung im Rahmen von Nachverdichtungen 77
Anhang 3: Tabelle zu den Flächengruppen W2 und W3 78

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.: Aufbau des Fachbeitrages 8
Abbildung 2: Übersicht über grundsätzliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Blockinnenbereichen 17
Abbildung 3.: Vertiefungsfläche 1, Variante 1 21
Abbildung 4.: Vertiefungsfläche 1, Variante 2 22
Abbildung 5.: Vertiefungsfläche 1, Variante 3 22
Abbildung 6.: Vertiefungsfläche 1, Variante 4 23
Abbildung 7.: Vertiefungsfläche 1, Variante 5 23
Abbildung 8.: Vertiefungsfläche 2, Variante 1 26
Abbildung 9: Vertiefungsfläche 2, Variante 2 26
Abbildung 10.: Vertiefungsfläche 2, Variante 3 27
Abbildung 11.: Vertiefungsfläche 2, Variante 4 27
Abbildung 12.: Vertiefungsfläche 2, Variante 5 28
Abbildung 13.: Vertiefungsfläche 2, Variante 6 28
Abbildung 14.: Idealtypischer Ablauf eines konsensorientierten Beteiligungsverfahrens 31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1.: Städtebauliche Kennwerte Vertiefungsfläche 1 21
Tabelle 2.: Städtebauliche Kennwerte Vertiefungsfläche 2 25

Pläne

Beiplan 1: Übersicht der untersuchten Flächen und Schwerpunkträume für die Binnenentwicklung 14

1 Einleitung

1.1 Planungsaufgabe

Die Stadt Kleve orientiert sich hinsichtlich der Siedlungsflächenentwicklung an dem Leitbild »Qualität vor Quantität«. Bestandteil dieses Grundsatzes soll neben weiteren Punkten auch eine behutsame Siedlungsflächenentwicklung unter Entwicklung und Neunutzung vorhandener Standorte sein.

Im Rahmen des Fachbeitrags Binnenentwicklung werden die Rahmenbedingungen und die bestehenden Möglichkeiten für die Binnenentwicklung ermittelt und anschließend die jeweils vorhandenen Potenziale für eine Weiterentwicklung und Nachnutzung der Flächen bewertet. Betrachtet werden Flächen für eine mögliche Nachverdichtung in Blockinnenbereichen, kleinteilige Konversionsflächen und Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf.

Der Fachbeitrag erläutert ferner die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte für die Binnenentwicklung. Exemplarische Lösungsansätze für ausgewählte Beispielgebiete der Nachverdichtungsflächen, ein handlungsorientierter Ansatz für ein konsensorientiertes Verfahren sowie weitere Handlungsempfehlungen für die Konzeptentwicklung und Umsetzung zeigen auf, welche wesentlichem Schritte für eine Aktivierung der Flächen erforderlich sind.

1.2 Gründe für die Binnenentwicklung

Das zentrale Leitbild der Stadt Kleve lautet »Qualität vor Quantität«. In diesem Zusammenhang wird seitens der Stadt eine eher »behutsame Siedlungsflächenentwicklung« verfolgt. Zur Erschließung notwendiger Baulandpotenziale soll vorrangig, vor der Entwicklung neuen Baulandes, die Neunutzung vorhandener Standorte vorangetrieben werden.

Die Stadt Kleve gilt aufgrund ihrer Lage innerhalb eines qualitätsvollen Landschaftsraumes, der positiven Gewerbeentwicklung sowie einer günstigen Bevölkerungsstruktur als attraktiver Wohnstandort. Entgegen des landesweiten Trends war die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Kleve und der Stadt Kleve in den letzten 10 Jahren bedingt durch positive Wanderungssalden positiv. In den letzten 10 Jahren wuchs die Bevölkerung von rund 48.622 Einwohnern im Jahr 2000 auf derzeit (30. Juni 2011) 49.247 Einwohner. Für die Zukunft sind weitere positive Impulse durch die Nähe zu den niederländischen Großstädten Nijmegen und Arnhem und durch die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal zu erwarten. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes geht in seiner Prognose für den künftigen Wohnbauflächenbedarf bis 2030 von über 2000 Wohneinheiten aus.

Um dem Leitbild der Stadt Kleve zu entsprechen und gleichzeitig eine Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfes zu erreichen, gilt es die vorhandenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu nutzen und nur in geringem Umfang neue Entwicklungsflächen für Wohnbauland auszuweisen. Die Untersuchung geeigneter Binnenentwicklungspotenziale ist somit zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächenausweisungen essentiell.

Zudem ergeben sich mit der Nutzung der Potenziale diverse Vorteile für verschiedene Akteure der Stadt.

Wesentliche Vorteile für die Kommune bestehen in einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. In Zeiten knapper Haushalte stellt dieser Aspekt einen wesentlichen Baustein für eine nachhaltige wirtschaftliche Wahrnehmung der Aufgaben der Daseinsvorsorge dar. Eine Schwerpunktsetzung in der Siedlungsflächenentwicklung auf die Zentren führt außerdem zu einer Belebung der Innenstadt und Ortsteilzentren und damit zu einer generellen Attraktivitätssteigerung. Ein weiterer positiver Aspekt ist, dass die Stadtlandschaft vor einer Zersieldelung und damit einhergehenden negativen Folgen bewahrt wird. Historische Ortsbilder bleiben damit klarer erhalten. Wertvolle Flächen am Siedlungsrand werden geschont und damit Erholungs- und Landschaftsqualitäten für die Bevölkerung sowie den Tourismus erhalten.

Für die Bewohner der Stadt besteht ein wichtiger Vorteil in der Sicherung der vorhandenen Geschäfte und Dienstleistungen in der Innenstadt und weiteren zentralen Lagen. Mit der Nutzung von Binnenentwicklungspotenzialen können ungeordnete Flächen im Stadtbild tendenziell vermieden werden, was sich positiv auf das Stadtbild und dessen Wahrnehmung innerhalb der Öffentlichkeit auswirkt. Der Zuzug junger Familien fördert zudem die soziale Durchmischung älterer Wohngebiete, wodurch das Image dieser Gebiete wieder an Wert gewinnt.

Neu hinzuziehende Bürger haben wesentliche Vorteile dadurch, dass sie in eine Lage mit bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ziehen. Die gewachsene städtebauliche Struktur kann einen weiteren Qualitätsfaktor für Neubürger darstellen.

Investoren profitieren, da die Standortqualitäten in gewachsenen Ortsteilen weitaus besser kalkulierbar sind als in neu geschaffenen Lagen. Meist können zudem wesentliche Erschließungskosten gegenüber Neuplanungen »auf der grünen Wiese« eingespart werden, da die verkehrliche Anbindung und die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

1.3 Aufbau des Fachbeitrages

Auf das einleitende **Kapitel 1** folgt in **Kapitel 2** die umfassende Untersuchung der Flächenpotenziale für das gesamte Stadtgebiet. Die untersuchten Flächen sind thematisch unterteilt in

- Flächenpotenziale für die Nachverdichtung,
- für kleinteilige Konversionen und
- Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf.

Die Ergebnisse der Analyse werden jeweils für jede einzelne Fläche in einem Flächensteckbrief zusammengefasst. Die Steckbriefe befinden sich im Anhang. Aus der Analyse ergeben sich zwei räumliche Schwerpunkträume für die Binnenentwicklung (in Kellen und Kleve-Süd/Materborn) sowie ein inhaltlicher Schwerpunkt auf Flächen von Blockinnenbereichen.

Zusätzlich wird beleuchtet, welche Flächenpotenziale sich im Bereich vorhandener Baulücken befinden.

In **Kapitel 3** werden beispielhafte Lösungsansätze für die bauliche Nachverdichtung in Blockinnenbereichen vorgestellt. In diesem Zusammenhang werden zunächst grundsätzliche Möglichkeiten der Binnenentwicklung dargestellt. Darauf aufbauend werden für zwei exemplarische städtebauliche Entwürfe vorgestellt, die im Rahmen des Analyse als »gut geeignete« Nachverdichtungsflächen bewertet wurden.

Das Kapitel 4 zeigt auf, welche Aspekte für die Aktivierung der vorhandenen Potenziale wesentlich sind und welche Strategien Anwendung finden sollten. Kern des Kapitels bildet die Darstellung einer idealtypischen Aktivierungsstrategie für die bauliche Aktivierung von Blockinnenbereichen. Ergänzt wird diese um »Spielregeln«, die bei jedem Planungsverfahren eingehalten werden sollten. Es werden zusätzlich Handlungsempfehlungen für die Aktivierung der weiteren Flächengruppen (kleinteilige Konversionen, Wohnungsbestände und Baulücken) gegeben.

Abschließend werden **in Kapitel 5** die wesentlichen Ergebnisse und handlungsleitende Schlussfolgerungen zusammengefasst.

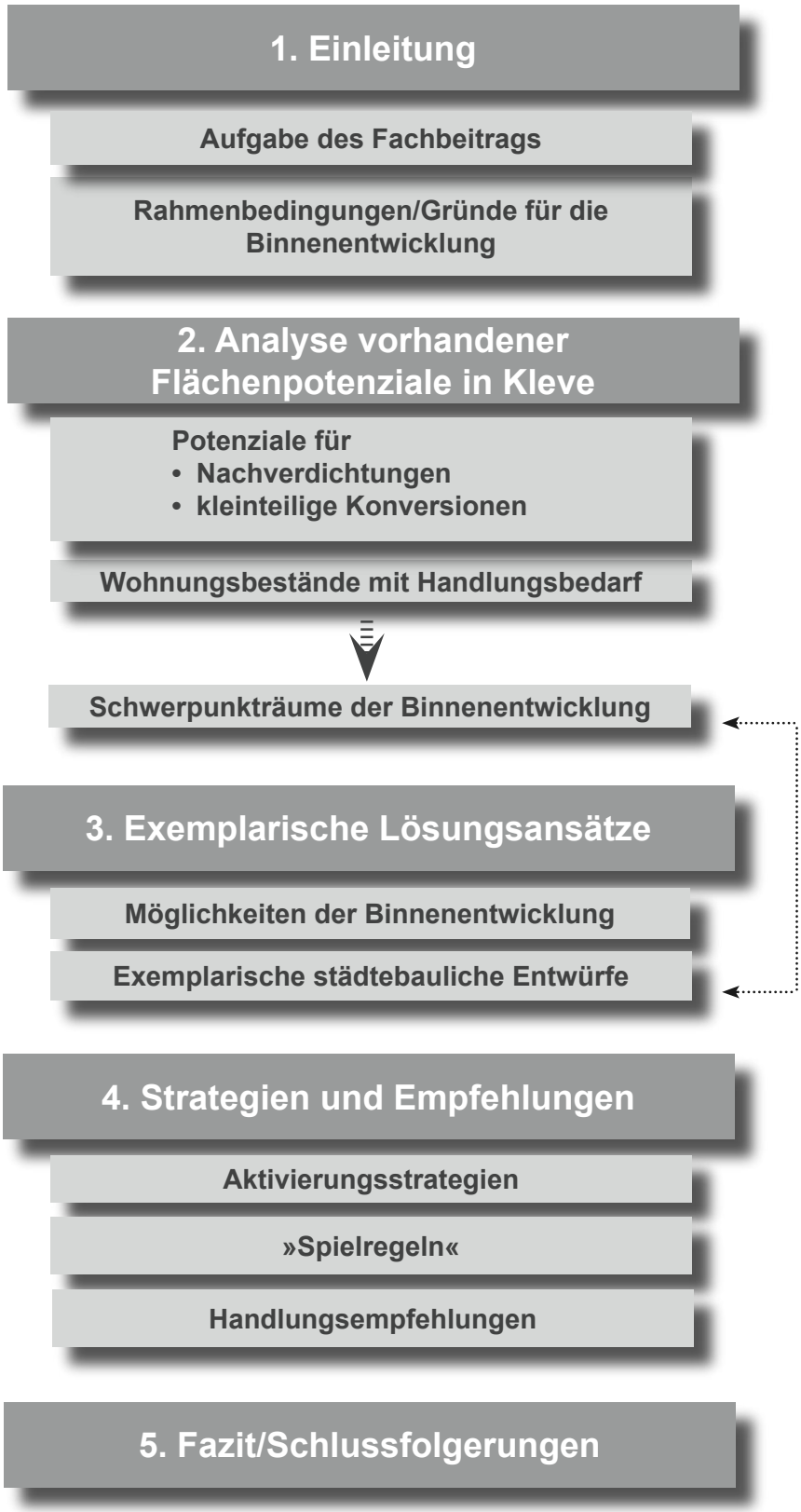


Abbildung 1.: Aufbau des Fachbeitrages

2 Analyse vorhandener Flächenpotenziale

2.1 Methodik

Im Mittelpunkt der Betrachtung des Fachbeitrages stehen folgende Flächengruppen (in Klammern sind die entsprechenden Bezeichnungen der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgeführt):

1. Nachverdichtung von Blockinnenbereichen (W4)
2. Kleinteilige Konversionsflächen (W5)
3. Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf (W6).

Für jede betrachtete Fläche wurden die Ergebnisse in einem Steckbrief zusammengefasst. Die aus dem Fachbeitrag resultierenden Ergebnisse werden im Folgenden für die einzelnen Flächengruppen beschrieben.

Hinzuweisen ist darauf, dass Reserveflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sowie Reserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen (unbebaute Grundstücke) im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes detailliert untersucht worden sind (vgl. Tabelle zur Bewertung der gesamten Wohnbauflächenpotenziale in der Begründung zum Flächennutzungsplan).

Hierbei wurde unter anderem für 18 Flächen des wirksamen Flächennutzungsplanes ein Steckbrief entwickelt (vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan). Weitere 15 Flächen des Flächennutzungsplanes ohne Bebauungsplan sind kleiner als 0,5 ha und wurden daher nur mittels einer Tabelle untersucht (W2b ≤0,5 ha mit zusammen 3,1 ha Reserveflächen - siehe Tabelle im Anhang). Darüber hinaus wurden 40 Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes untersucht, die zusammen eine Entwicklungsreserve von 19,4 ha bieten (Flächengruppe W3 - Tabelle im Anhang).

Diese Flächen beinhalten neben einigen kleineren Arrondierungsflächen auch Binnenentwicklungspotenziale (etwa in Blockinnenbereichen) sowie Konversionsstandorte, für die bereits eine Konzeption entwickelt wurde. Daneben finden sich unter diesen Flächen zahlreiche Baulücken (zusammen ca. 7,7 ha).

Baulücken grenzen sich von anderen Binnenentwicklungsflächen durch ihren Bezug zur vorhandenen Bebauung entlang einer Straße aus - hier fehlt in einer Bebauungsstruktur ein Gebäude oder auch ein Gebäudeteil. Bei den weiteren Binnenentwicklungsflächen ist dagegen in der Regel ein vollständiger Block oder auch ein Blockinnenbereich mindergenutzt oder handlungsbedürftig. In der Regel handelt es sich bei den Baulücken daher um sehr kleinteilige Entwicklungspotenziale, für die eine Bebauung bereits grundsätzlich möglich ist.

Baulücken können sich aus verschiedenen Gründen in Siedlungsbereichen ergeben. Gründe für die Entstehung von Baulücken können etwa sein:

- Nutzung der Flächen als Spekulationsobjekt,
- hohe Entwicklungshemmnisse von Flächen aufgrund von Altlasten, der Topographie, der ökologischen Wertigkeit der Flächen etc.,
- Nachbarschaft zu störenden Nutzungen oder zu ehemals störenden Nutzungen,
- brachgefallene Nutzungen,
- kriegsbedingte Lücken in der Bebauung alter Wohnungsbestände,
- familiäre und/oder sonstige Hintergründe.

Der größte Anteil an Baulücken findet sich in Bebauungsplänen, die in den vergangenen Jahren rechtskräftig wurden. Diese sind auf den zeitlichen Versatz der Entwicklung in einem Bebauungsplangebiet zurückzuführen und weniger bedenklich, da sie in der Regel kurz- bis mittelfristig aktiviert werden.

Als Baulücken im engeren Sinne sind Restflächen aus Bebauungsplänen etwa aus dem Zeitraum 1980 bis 2000 zu nennen. Für diese Flächen sollten Aktivierungsstrategien entwickelt werden, um die vorhanden Flächenpotenziale in eine Nutzung zu bringen.

Baulücken in älteren Wohnungsbeständen sind eher struktureller Natur, gegen deren Entwicklung viele der oben genannten Gründe sprechen können. Diese Flächenkategorie wird unter anderem auch in der Flächengruppe W6 Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf abgehandelt.

Die Flächen der Flächengruppen W2 und W3 sind - mit Ausnahme der Baulücken - kein expliziter Betrachtungsgegenstand des Fachbeitrages Binnenentwicklung, da sie bereits im Rahmen der Begründung zum Flächennutzungsplan als Reserveflächen in das weitere Verfahren zur Ermittlung erforderlicher Siedlungsneuausweisungen eingehen und für die Entwicklung dieser Flächen bereits überwiegend eine Konzeption besteht.

Für die Baulücken im engeren Sinne und die Baulücken in älteren Wohnungsbeständen ergibt sich darüber hinaus jedoch ein besonderer Untersuchungsbedarf, da diese - trotz bestehender Konzepte/Planungen - bisher nicht entwickelt werden konnten. In Kapitel 4, Aktivierungsstrategien wird auf Möglichkeiten zur Aktivierung eingegangen. Im Anhang dieses Fachbeitrages findet sich eine Übersicht über die Flächen der Flächengruppen W2 und W3 und eine Einschätzung inwiefern diese künftig aktivierbar sind.

Flächengruppe W4: Nachverdichtung von Blockinnenbereichen

Um geeignete Baublöcke für die erste Gruppe zu ermitteln, wurde folgendes Vorgehen gewählt:

- In der ersten Stufe wurde das bebaute Klever Stadtgebiet grob strukturiert in den Innenstadtbereich, größere Baublöcke (meist ab dem 19. Jahrhundert bis in die 1950er Jahre erschlossen) sowie Bereiche neuzeitlicher Entwicklungen (ab ca. 1970). Rein gewerblich genutzte Bereiche wurden im Vorfeld bereits ausgenommen. Da weder im Innenstadtbereich (i.d.R. schon stark verdichtet), noch bei den neuzeitlichen Entwicklungen (i.d.R. Grundstücksgrößen zwischen 400 und 600 qm) Nachverdichtungspotenziale bestehen, wurde der weitere Fokus auf die größeren Baublöcke gelegt, die weitergehend untersucht worden sind.
- In einem zweiten Schritt wurden nicht geeignete Baublöcke ausgeschlossen. Baublöcke, die entweder schon nachverdichtet wurden und/oder eine durchschnittliche Baublocktiefe von 90 m unterschreiten, wurden im Rahmen dieser zweiten Stufe ausgeschieden. Hiermit wird berücksichtigt, dass die neuen Grundstücke eine Mindesttiefe von 25 m (zzgl. 5 m Erschließung) und der Altbestand von mindestens 30 m aufweist.
- Im Rahmen der dritten Stufe wurden die 15 geeigneten Baublöcke weitergehend hinsichtlich der Merkmale Lage, Planungsrecht, Beschreibung/ Anzahl Flurstücke, Breite des Baublocks, Gesamtgröße, potenziell nutzbare Fläche sowie Struktur der umgebenen Bebauung beschrieben.

Zusätzlich wurde erfasst, wie viele Eigentümer im Bestand vorhanden sind, um eine Einschätzung des für eine Entwicklung notwendigen Koordinationsbedarfes geben zu können. Die Flächen wurden anschließend hinsichtlich der folgenden Kriterien beurteilt:

- vorhandener Grad der Verdichtung: Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit einer Nachverdichtung hinsichtlich des vorhandenen Dichtegrads
- Wertigkeit des Freiraums: Beurteilung der ökologischen Wertigkeit und dadurch bedingter, möglicher Einschränkungen für eine Neuplanung
- Bedeutung für die Freiraumvernetzung: Bewertung der Rolle der Fläche für die städtische Freiraumvernetzung
- Erschließungsmöglichkeiten: Beurteilung der Erschließungsmöglich-keiten im Hinblick auf eine wirtschaftliche und qualitativ hochwertige städtebauliche Struktur
- mögliche Emittenten: Einbezug möglicher durch Emissionsbelastungen bedingter Restriktionen in die Gesamtbeurteilung
- Nahversorgung/Soziales: Betrachtung der infrastrukturellen Ausstat-tung im Stadtteil, Bewertung des Potenzials für eine Entwicklung in integrierter Lage
- Verkehr: Bewertung der Anbindung an das Straßennetz und Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs

Die Kriterien wurden in Anlehnung an die Untersuchung neuer Siedlungsflächen gewählt. Abschließend wird ein Gesamturteil für jede einzelne Fläche abgegeben.

Flächengruppe W5: Konversionsflächen

Im Rahmen der Untersuchung zu der Flächengruppe »Konversionsflächen« wurde das bebaute Stadtgebiet dahingehend untersucht, wo sich größere gewerbliche Betriebsstandorte ab einer Größenordnung von ca. 5.000 qm befinden (Flächengruppe W5a). Das äußere Erscheinungsbild dieser Betriebe deutet teilweise auf eine nur noch bedingte Zukunftsfähigkeit hin. Grundsätzlich fehlen den Betrieben aber auch Entwicklungsflächen am bestehenden Standort. Die Untersuchung der Flächen erfolgte unabhängig davon, ob ein Betrieb Verlagerungsabsichten hat. Da die großen brachgefallenen oder künftig möglicherweise brachfallenden Standorte insbesondere im räumlichen Zusammenhang mit weiteren gewerblichen Nutzungen stehen, wird für diese Flächen davon ausgegangen, dass sie zumindest überwiegend gewerblich genutzt werden sollten. Daher wurden die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes überprüft, diese Flächengruppe wird dort in Steckbriefen mit der Bezeichnung Flächenkategorie G3 geführt. In dieser Untersuchung wurden die Standorte W5a daher ausgeblendet.

Darüber hinaus ergaben sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum neuen Flächennutzungsplan Erkenntnisse über Standorte von kleineren Betrieben sowie von Schulstandorten und Sportplätzen, die perspektivisch aufgegeben werden sollen. Diese Flächen der Flächengruppe W5b sind einerseits kleiner als die Konversionsflächen der Flächengruppe W5a und liegen andererseits in durch Wohnnutzung geprägten Quartieren. Die im Zusammenhang mit Siedlungsbereichen liegenden Flächen sollen einer baulichen Entwicklung (hier Wohnsiedlungsentwicklung) zugeführt werden. Anders als bei den o.g. gewerblichen Konversionsstandorten ist jedoch bereits in einem kurzfristigen Zeithorizont eine Entwicklung umsetzbar: Sport- und Schulstandorte sind im Eigentum der Stadt Kleve, die als Entwickler auftreten kann. Die kleinteiligen gewerblichen Brachen sind zudem weniger stark durch Altlasten, komplizierte Erschließungssituationen oder bei einer Wohnsiedlungsentwicklung von Nutzungskonflikten geprägt.

Flächengruppe W6: Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf

Im Zuge der flächendeckenden Untersuchung wurden zudem Bereiche mit einer Größenordnung ab ca. 5.000 qm ermittelt, die durch zusammenhängende Bebauungen aus den 1950/60/70er Jahren gekennzeichnet sind (i.d.R. Geschosswohnungsbauten).

2.2 Analyseergebnisse

Die Ergebnisse der Analyse wurde in Flächensteckbriefen dokumentiert. Die vollständigen Steckbriefe mit einer Übersicht über die Bewertung jeder einzelnen Fläche befinden sich im Anhang dieser Untersuchung.

Die Analyse der Flächengruppe W4 zeigt, dass es ein weiteres erhebliches Potenzial von ca. 8,2 ha im Bereich von großflächigen Blockinnenbereichen gibt. Hinzu kommen weitere 1,8 ha kleinteilige Blockinnenbereiche innerhalb der Siedlungsflächen des Flächennutzungsplanes (Flächengruppe W2b ≤0,5 ha) sowie 10,3 ha für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert (Flächengruppe W3)

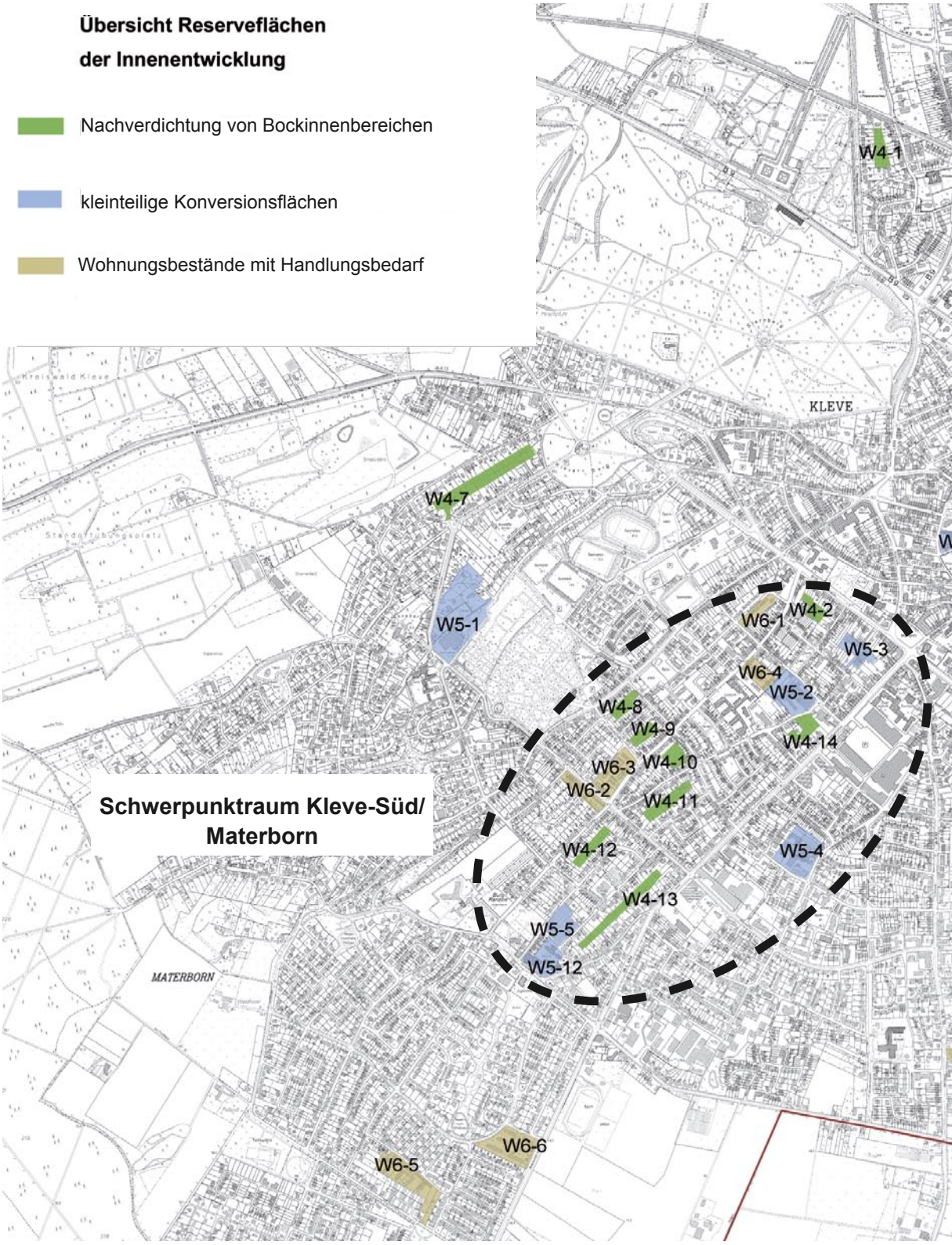
Hier ist demnach ein deutlicher Schwerpunkt der zukünftigen Binnenentwicklung festzustellen. Häufig sind die Voraussetzungen für eine Entwicklung als gut zu bewerten, jedoch müsste für die Entwicklung der Flächengruppen W2 und W4 noch Planungsrecht geschaffen werden.

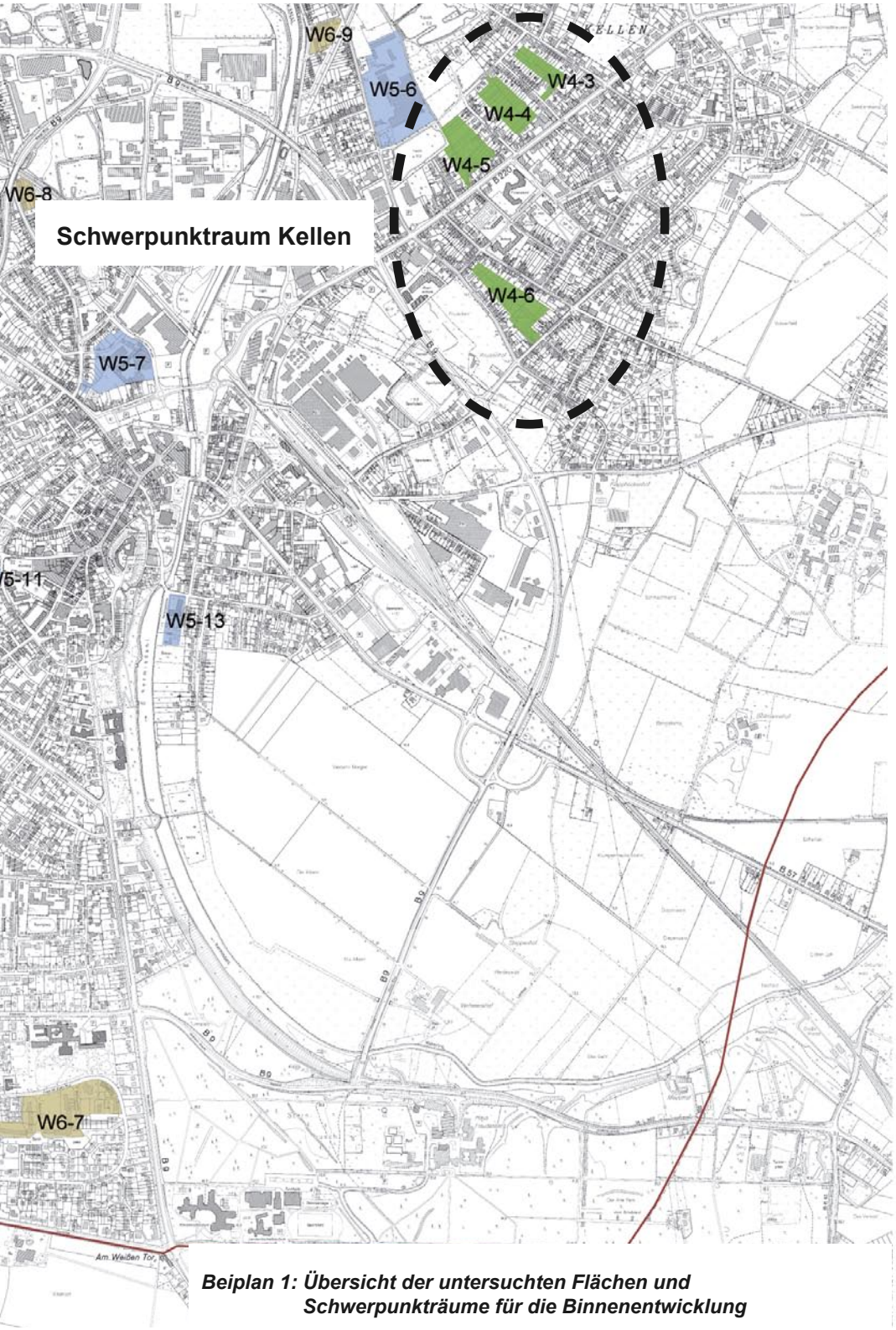
Die Entwicklung von Blockinnenbereichen ist in der Regel mit einem erhöhten Koordinationsaufwand verbunden, da die zahlreichen, angrenzenden Flächeneigentümer in den Planungsprozess einzubeziehen sind. Aus diesem Grund wird, im Rahmen des Kapitels 4 Aktivierungsstrategien, der Schwerpunkt auf die Flächen in Blockinnenbereichen gelegt.

Aus der Analyse ergeben sich außerdem die auf der nachfolgenden Karte (siehe S. 14/15) dargestellten zwei räumlichen Schwerpunktbereiche in Kellen und Kleve-Süd/Materborn. Hier ist eine Konzentration von Flächenreserven und inbesondere von unbebauten Blockinnenbereichen erkennbar.

Weitere nennenswerte Flächenpotenziale von 23,2 ha liegen im Bereich der Konversionsflächengruppe W5b. Diese können durch eine gezielte Entwicklung in der Regel kurzfristig aktiviert werden.

Flächenpotenziale von ca. 11,4 ha befinden sich im Bereich der Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf. Die untersuchten Bestände sind keineswegs grundsätzlich als problematisch zu bewerten. Es zeigt sich aber, dass in diesen Beständen ein vermehrter Bedarf in Bezug auf bauliche, energetische Sanierung auftritt und teilweise auch Wohnungsgrundrisse und -standards nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Hierbei wird empfohlen, diese Bestände kontinuierlich zu beobachten, um trading-down-Prozesse frühzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können. Sofern schon heute ein Handlungsbedarf erkennbar ist, wird dies in den Steckbriefen vermerkt.


Übersicht Reserveflächen
der Innenentwicklung
Nachverdichtung von Bockinnenbereichen
kleinteilige Konversionsflächen
Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf
Schwerpunktraum Kleve-Süd/
Materborn
KLEVE
MATERBORN
W4-1
W4-7
W5-1
W6-1
W4-2
W5-3
W6-4
W5-2
W4-8
W4-9
W4-14
W6-3
W4-10
W6-2
W4-11
W4-12
W5-4
W4-13
W5-5
W5-12
W6-6
W6-5



Beiplan 1: Übersicht der untersuchten Flächen und Schwerpunkträume für die Binnenentwicklung

3 Beispielhafte Lösungsansätze für die Entwicklung von Blockinnenbereichen

Für die Flächengruppe 1 (Nachverdichtung von Blockinnenbereichen) sollen in diesem Kapitel exemplarische Entwürfe für die bauliche Nutzung aufgezeigt werden, da sich aus der Analyse ein hauptsächlicher Handlungsbedarf im Bereich dieser Flächen ergibt. Im Vorfeld werden grundsätzliche Möglichkeiten der Nachverdichtung von Blockinnenbereichen vorgestellt.

3.1 Grundsätzliche Möglichkeiten der Nachverdichtung von Blockinnenbereichen

Als grundsätzliche Möglichkeiten bieten sich einerseits Bebauungen entlang einer Straße an, andererseits Hinterliegerbebauungen. Die Vor- und Nachteile beider Ansätze werden im Folgenden dargestellt.

1. Bebauungen entlang einer Straße

Bebauungen entlang von Straßen bieten grundsätzlich gute Voraussetzungen für ein nachhaltiges Konzept. So ist z.B. eine angemessene bauliche Dichte mit günstigen Grundstückszuschnitten und die Schaffung von Qualitäten im öffentlichen Raum realisierbar.

Voraussetzung ist die Möglichkeit am Rand des Baublockes an mindestens einer Stelle eine Erschließungsstraße einzurichten. Zur Realisierung sind alle Varianten mit einem höheren Abstimmungsbedarf verbunden. Für eine Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Empfehlenswert ist ggf. eine professionelle Durchführung und Vermarktung der Neubauten als Gesamtmaßnahme durch einen Bau-/ Erschließungsträger.

a) Beidseitige Bebauung entlang einer Straße

Hierbei sollte eine Baublocktiefe von mindestens 110 m vorhanden sein. Die Variante ermöglicht hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Qualität die besten Lösungen. Zur Realisierung wird jedoch eine erhöhte Kooperation zwischen den Einzeleigentümern notwendig.

b) Einseitige Bebauung entlang einer Straße

Die für eine Umsetzung notwendige Mindestbreite des Baublocks ist etwas geringer (ca. 90 m). Die Erschließung ist insgesamt weniger wirtschaftlich als im Fall einer beidseitigen Bebauung und führt zu einer höheren Verkehrsbelastung einiger Bestandsgrundstücke sowie zu einem ungünstigeren Versiegelungsverhältnis.

Bebauungen entlang einer Straße

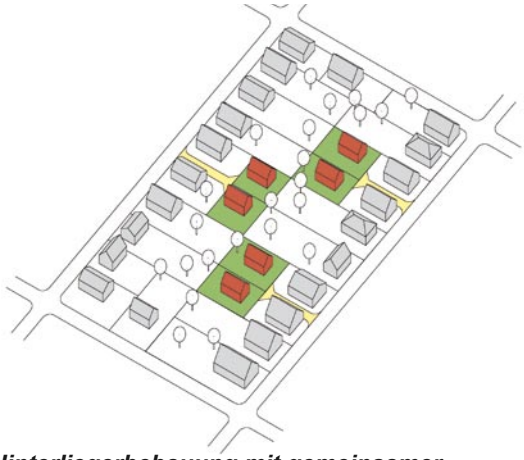
Beidseitige Bebauung entlang einer Straße

Einseitige Bebauung entlang einer Straße

Teilbebauung mit Stichstraße

Hinterliegerbebauungen

Hinterliegerbebauung als Gruppe



Hinterliegerbebauung mit gemeinsamer Erschließung

Hinterliegerbebauung mit separater Erschließung

Abbildung 2: Übersicht über grundsätzliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Blockinnenbereichen

c) Teilbebauung mit Stichstraße

Diese Typologie kann Anwendung finden, sofern aufgrund von Restriktionen (z. B. ökologisch hochwertige Flächen in einem Teilbereich) nur eine Teilbebauung möglich ist. Eine flexible Anpassung des Konzeptes wird auf diese Weise möglich.

2. Hinterliegerbebauungen

Die Hinterliegerbebauungen stellen flexibel angepasste Lösungen für kleinere Teilflächen eines Blockinnenbereiches dar. Die Erschließung kann über den Bauwich bereits vorhandener Grundstücke erfolgen. Sie stellt jedoch aus Lärmgründen einen potenziellen Störfaktor dar.

Insgesamt sind zudem die Voraussetzungen zur Entstehung eines städtebaulich hochwertigen Konzeptes geringer als bei den Bebauungen entlang einer Straße, da z. B. die Zonierung zwischen vorne liegenden und hinteren Bereichen unklarer ist, die Grundstückszuschnitte abhängig von den Bestandsgrundstücken sind und nur geringere Möglichkeiten zur Ausbildung von öffentlichen Räumen mit Qualitätsmerkmalen gegeben sind. Dies gilt insbesondere für Lösungen, die lediglich ein oder zwei Grundstücke erschließen. In städtebaulicher Hinsicht sind diese Lösungen weniger empfehlenswert.

Bei allen Hinterliegerbebauungen besteht ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen Vorder- und Hinterliegern. Der Kooperationsbedarf im Rahmen der Umsetzung ist jedoch geringer und somit eine schnellere Umsetzung möglich. Die Baudurchführung kann durch die Bauherren selbst erfolgen, bei in Gruppen angeordneten Gebäuden in Gemeinschaft der Bauwilligen oder in Selbsthilfe.

a) Hinterliegerbebauung als Gruppe

Hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien ist diese Variante der Hinterliegerbebauung am günstigsten zu bewerten, da z.B. der Ausbau eines gemeinsamen Quartiersplatzes, um welchen sich eindeutig in vorne und hinten zonierte Grundstücke angliedern, möglich ist. Für die Umsetzung wird ein Bebauungsplan erforderlich.

b) Hinterliegerbebauung mit gemeinsamer oder c) separater Erschließung

Diese Bebauungstypen bieten hinsichtlich der Realisierbarkeit sehr flexible Möglichkeiten. Sie sind dort angebracht, wo keine der vorangegangenen Varianten realisiert werden kann. Die Möglichkeiten zur Ausbildung städtebaulicher Qualitäten sind begrenzt, jedoch ist eine wirtschaftliche Bebauung mit relativ einfachen Voraussetzungen für die Umsetzbarkeit möglich.

Nach der aktuellen Rechtsprechung im Rahmen eines Bebauungsplans geplante Einzelerschließungen zur Bebauung eines oder zweier Grundstücke (sogenannte »Pfeifenkopf-Erschließungen«) sind nicht mehr zulässig, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gegeben ist (Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW von 2008 (10 B 2133/05.NE)).

Für diesen Entwicklungstyp ist kein Bebauungsplan erforderlich. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist ähnlich negativ zu bewerten, da die Einzelerschließungen städtebauliche Missstände begünstigen.

Dieser Bebauungstyp ist daher insgesamt für die Entwicklung von Blockinnenbereichen nicht empfehlenswert.

3.2 Exemplarische städtebauliche Entwürfe

Zur Veranschaulichung der grundsätzlichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung wurden für zwei in den Schwepunkträumen Kellen sowie Kleve-Süd/Materborn liegende Flächen exemplarische städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Die Flächen wurden ausgewählt, da sie sich aufgrund der Baublocktiefe und der vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten besonders gut für eine Nachverdichtung eignen.

Vertiefungsfläche 1

Flächenbeschreibung

Die Fläche liegt im Ortsteil Kellen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Es besteht kein Bebauungsplan, im Fall einer Nachverdichtung zur Schaffung des Planungsrechts müsste ein Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Von der insgesamt 39.500 qm großen Fläche sind voraussichtlich ca. 16.000 qm nutzbar.

Die bauliche Struktur ist gekennzeichnet durch eine aufgelockerte, meist zweigeschossige Wohnbebauung aus verschiedenen Jahrzehnten. Entlang Emmericher Straße befindet sich eine verdichtete Wohn- und Geschäftsbebauung. Die bauliche Dichte der unmittelbaren Umgebung ist insgesamt als gering und damit für eine Verdichtung gut geeignet zu bewerten.

Die aktuell als Privatgärten genutzten Flächen besitzen keine besondere Bedeutung für die Freiraumverbindung. Es befinden sich einzelne großkronige Bäume auf der Fläche. Die angrenzende Hauptverkehrsstraße stellt eine potenzielle Lärmquelle dar, jedoch sind aufgrund der geschlossenen Bebauung keine Störungen zu erwarten. Die Versorgung im Bereich der

sozialen Infrastruktur ist als gut, im Bereich der Nahversorgung als durchschnittlich zu bewerten. Es besteht außerdem eine gute Anbindung an das örtliche Straßen- und Busliniennetz. Die Erschließung der Fläche ist grundsätzlich an zwei Stellen, jeweils von den schmaleren Seiten des Baublockes möglich.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass es sich um einen großzügigen, unverbauten Baublock handelt, dessen Entwicklung sehr empfehlenswert ist.

Beschreibung der Varianten

Alle Varianten zeigen eine Bebauung entlang einer Straße. Im Fall der beidseitigen Bebauung ist die Erschließung besonders wirtschaftlich, da mehr Bauland erschlossen werden kann.

Es werden angemessene Grundstücksgrößen in optimaler Südwestorientierung und hinsichtlich der möglichen Gebäudetypologien eine hohe Flexibilität geschaffen.

Die Varianten 1 und 2 zeigen eine durchgehende Erschließung von der Emmericher Straße zur Neerfeldstraße. Hinsichtlich der entstehenden städtebaulichen Gesamtbildes sind diese Varianten gegenüber den anderen als positiver zu bewerten, da mit der durchgehenden Straße eine sehr klare städtebauliche Situation mit eindeutiger Adressbildung des neuen Wohnquartiers entsteht. Die beiden Varianten unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Ausprägung der Quartiersplätze: Variante 1 weist in jedem der beiden Eingangsbereiche einen kleineren Platz auf, während in Variante 2 ein zentraler Quartiersplatz gebildet wird. Die Variante 3 zeigt eine Lösung für den Fall, dass nicht zwei Zufahrtsbereiche zur Verfügung stehen. Die Straße mündet in diesem Fall in eine Wendeanlage, die als Quartiersplatz gestaltet werden kann.

Für die Varianten 1-3 ist eine Voraussetzung, dass eine ausreichend breite Fläche für die Entwicklung zur Verfügung steht. Die Variante 4 zeigt daher als Alternative eine einseitige Bebauung entlang einer Straße, welche auch bei einer geringeren Gesamtbreite eines Grundstücks umsetzbar ist.

Variante 5 zeigt eine beidseitige Teilbebauung entlang einer Stichstraße. Die Variante ermöglicht einen Erhalt des im Süden der Fläche vorhandenen großkronigen Baumbestandes.

Mit den in allen Varianten vorgesehenen Platzaufweitungen können Quartiersplätze und so städtebauliche Qualitäten im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Städtebauliche Kennwerte Vertiefungsfläche 1

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über wesentlichen städtebaulichen Kennwerte der einzelnen Varianten.

Städtebauliche Kennwerte	***Var.1***	***Var.2***	***Var.3***	***Var.4***	***Var. 5***
Wohneinheiten gesamt	*15*	*19*	*17*	*9*	*12*
davon als Einzelhäuser	*11*	*15*	*17*	*9*	*12*
davon in Doppelhäusern	*4*	*4*	*–*	*–*	*–*
Gesamtfläche in qm	*10.451*	*10.450*	*10.084*	*5.708*	*7.786*
davon Nettowohnbauland in qm	*8.630*	*8.250*	*8.659*	*4.286*	*6.173*
davon Erschließungsfläche in qm	*1.821*	*2.200*	*1.425*	*1.422*	*1.613*

Tabelle 1.: Städtebauliche Kennwerte Vertiefungsfläche 1

Abbildung 3.: Vertiefungsfläche 1, Variante 1

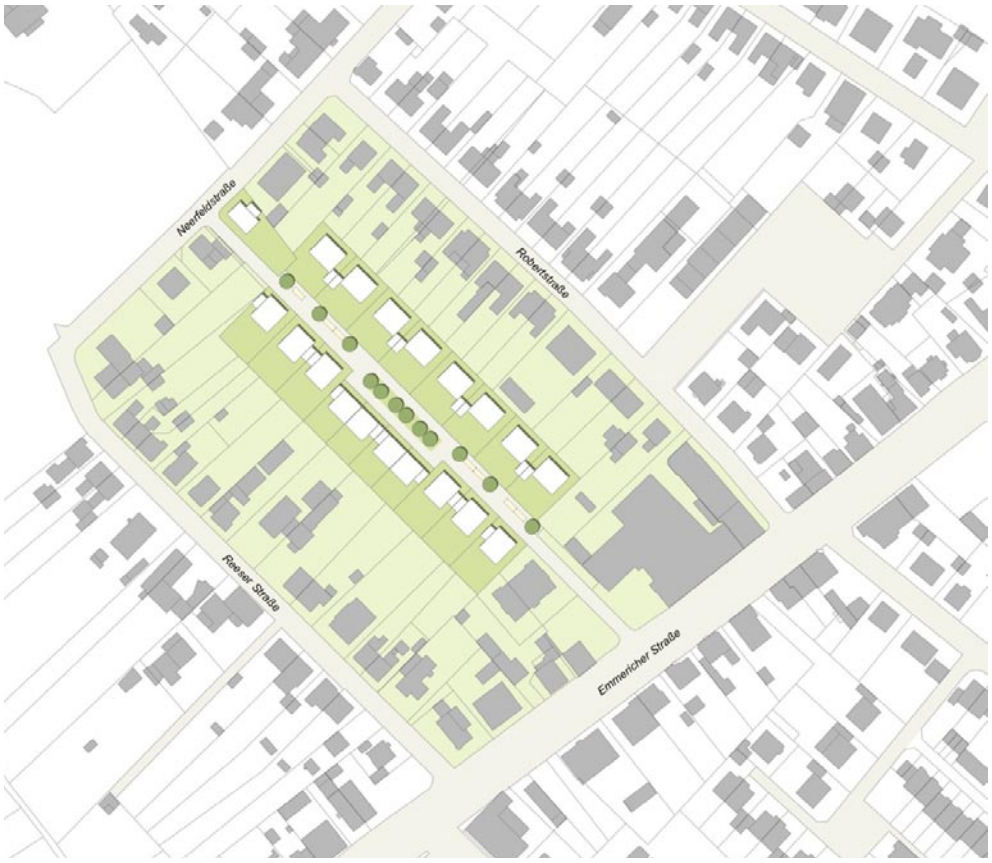


Abbildung 4.: Vertiefungsfläche 1, Variante 2

Abbildung 5.: Vertiefungsfläche 1, Variante 3

Abbildung 6.: Vertiefungsfläche 1, Variante 4

Abbildung 7.: Vertiefungsfläche 1, Variante 5

Vertiefungsfläche 2

Flächenbeschreibung

Die Fläche befindet sich südlich der Klever Innenstadt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind hier Wohnbauflächen dargestellt. Es existiert kein rechtswirksamer Bebauungsplan, so dass eine Neuaufstellung die Voraussetzung für eine Bebauung wäre. Die Umgebungsbebauung ist meist zweigeschossig. Die bauliche Dichte ist gering und eine Nachverdichtung positiv zu sehen. Aktuell werden die Freiflächen als Privatgärten genutzt.

Auf den Flächen befinden sich einzelne großkronige Bäume. Eine besondere Bedeutung für das örtliche Freiraumverbundsystem besteht nicht. Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und die Versorgungssituation im Bereich Nahversorgung sind als gut zu bewerten. Der Standort ist gut an das örtliche Straßen- und Busliniennetz angebunden. Es bestehen keine Konfliktpotenziale mit möglichen Emittenten.

Die Fläche weist mit einer Baublocktiefe von 105 Meter andere Entwicklungsvoraussetzungen als die Vertiefungsfläche 1 auf. Von der insgesamt 28.000 qm großen Fläche sind voraussichtlich 6.900 qm nutzbar. Die Fläche kann grundsätzlich von vier Stellen, von den längeren Seiten des Baublockes aus, erschlossen werden.

Insgesamt ist die Nachverdichtung ohne weitergehende Einschränkungen als empfehlenswert zu beurteilen.

Beschreibung der Varianten

Alle Varianten zeigen eine einseitige Bebauung entlang einer Erschließungsstraße, da eine geringere Fläche als im Fall des Baublockes W4-4 zur Verfügung steht. Die Erschließung verläuft in Südwest-Nordostrichtung und ermöglicht bei allen Varianten die Erschließung von Einzel- und Doppelhäusern, die überwiegend optimal in Südwest-/Südostrichtung orientiert sind. Die Grundstücke haben angemessene Größen und eine prinzipielle Flexibilität zur Errichtung anderer Wohn-/Gebäudetypologien andere ist gegeben.

In Variante 1 und 2 erfolgt die Erschließung für den Pkw-Verkehr an zwei Stellen. Bei Variante 1 mündet die im Südwesten von der Schüttestraße abzweigende, durchgehende Straße im Nordosten in die Ackerstraße. Variante 2 hat zwei Zufahrten von der Schüttestraße. In Variante 3 wird einseitig von der Schüttestraße erschlossen und die Stichstraße in eine Wendeanlage geführt für den Fall, dass eine Weiterführung der Straße auf die Ackerstraße nicht möglich ist. Zusätzlich ist bei den Varianten 1 und 3 im östlichen

Bereich eine fußläufige Verbindung zur Schüttstraße vorgesehen, wodurch die Durchlässigkeit des Plangebietes erhöht wird.

Variante 4 hat zwei Zufahrtsbereiche von der Schüttestraße und einen von der Ackerstraße. Zusätzlich besteht eine fußläufige Wegeverbindung von der Ackerstraße. In den Varianten 5 und 6 wird das Baugebiet über drei Zu- und Abfahrten um der Schüttestraße erschlossen. Sie unterscheiden sich nur geringfügig hinsichtlich der Anordnung der platzartigen Aufweitungen und der sich damit ergebenden unterschiedlichen Grundstücksaufteilungen.

Die Varianten 4, 5 und 6 stellen eine Mischform aus einseitiger Bebauung entlang einer Straße und einer Hinterliegerbebauung als Gruppe dar. Die Durchlässigkeit, aber auch der Erschließungsaufwand sind höher, da einzelne Grundstücke doppelt erschlossen werden. Im Fall von Beschränkungen der Flächenverfügbarkeit lassen diese Varianten einen Verzicht von Bebauung in Teilbereichen und damit flexible Lösungen zu, etwa Hinterliegerbebauungen, die über einzelne Erschließungsstiche angebunden werden.

Durch kleinere Aufweitungen in den Eingangsbereichen oder im Knickbereich der geplanten Straße werden bei allen Varianten stadträumliche Qualitäten geschaffen und damit auch bei rückwärtigen Lagen eine positive Adressbildung ermöglicht.

Städtebauliche Kennwerte Vertiefungsfläche 2

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen städtebaulichen Kennwerte der einzelnen Varianten zusammengefasst.

Städtebauliche Kennwerte	***Var.1***	***Var.2***	***Var.3***	***Var.4***	***Var. 5***	***Var. 6***
Wohneinheiten gesamt	*10*	*12*	*10*	*10*	*11*	*11*
davon als Einzelhäuser	*10*	*8*	*10*	*6*	*11*	*11*
davon in Doppelhäusern	–	*4*	–	*4*	–	–
Gesamtfläche in qm	*6.300*	*6.306*	*6.188*	*6.226*	*6.997*	*6.977*
davon Nettowohnbauland in qm	*4.778*	*4.883*	*4.588*	*4.392*	*5.125*	*4.976*
davon Erschließungsfläche in qm	*1.522*	*1.423*	*1.600*	*1.834*	*1.872*	*2.001*

Tabelle 2.: Städtebauliche Kennwerte Vertiefungsfläche 2

Abbildung 8.: Vertiefungsfläche 2, Variante 1

Abbildung 9: Vertiefungsfläche 2, Variante 2

Abbildung 10.: Vertiefungsfläche 2, Variante 3

Abbildung 11.: Vertiefungsfläche 2, Variante 4

Abbildung 12.: Vertiefungsfläche 2, Variante 5

Abbildung 13.: Vertiefungsfläche 2, Variante 6

3.3 Schlussfolgerungen

Aus der Erfahrung mit der Entwicklung von Blockinnenbereichen können schematische Konzeptbausteine für die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Binnenentwicklung dargestellt werden, auf welche im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann. In städtebaulicher und finanzieller Hinsicht sind Lösungen mit einer gemeinsamen Erschließung empfehlenswerter als einzelne Hinterliegerbebauungen.

Im Rahmen des konkreten Planungsverfahrens wird es notwendig sein, dem Ort und den Akteuren angemessene Lösungen zu finden (siehe Kapitel 4). Die Entwicklung flexibler Konzeptansätze in Form von Varianten spielt hierbei eine entscheidende Rolle, um im Fall vorhandener oder auch im Laufe des Verfahrens auftretenden Beschränkungen (z. B. fehlendes Interesse seitens der Eigentümer) eine nachhaltige Gesamtstrategie verfolgen zu können.

Die hier vorgenommene Darstellung in Varianten zeigt, dass eine flexible Reaktion auf eventuelle Einschränkungen bzgl. der Flächenverfügbarkeit mit einer Wahrung städtebaulicher Qualitäten vereinbar ist. Für die Einbettung in eine konsensorientierte Aktivierungsstrategie (siehe Kapitel 4) ist diese Herangehensweise der Erarbeitung von flexiblen Varianten von wesentlicher Bedeutung.

Eine Übertragbarkeit der hier aufgezeigten Lösungsansätze auf andere Baublöcke ist prinzipiell möglich, da die Rahmenbedingungen sich in vielen Fällen gleichen.

4 Aktivierungsstrategien

Das Kapitel stellt Handlungsempfehlungen und Strategien für eine zukünftige Aktivierung der vorhandenen Binnenentwicklungspotenziale in Blockinnenbereichen, auf Konversionsflächen und in Wohnungsbeständen dar. Ein Schwerpunkt liegt auf der Aktivierung der Blockinnenbereiche, da hier die meisten Potenziale vorhanden sind.

4.1 Vorschlag für den Ablauf von Blockentwicklungskonzepten

Im Folgenden wird der idealtypische Ablauf eines Verfahrens zur Aktivierung von Blockinnenbereichen erläutert (siehe auch Abb. 14, S. 63). Wesentliches Element dieses Verfahrens ist die Prozess- und Konsensorientierung.

1. Anfrage/Interessensbekundung

Anlass für die Entwicklung eines gesamten Baublocks ist häufig die Anfrage (z. B. in Form eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage) eines oder mehrerer Eigentümer. Da eine Maßnahme in einem Blockinnenbereich grundsätzlich die Voraussetzungen für die gesamte Entwicklung verändern kann, sollte die Anfrage als Anlass für eine Analyse der örtlichen Situation dienen.

2. Prüfung auf Eignung und Analyse des Baublocks

Für die Analyse kann auf die bereits vorhandenen Ergebnisse diese Fachbeitrags aus Kapitel 3 zurückgegriffen werden. Ist keine Eignung gegeben, sollte die Anfrage in der Regel nicht weiterverfolgt werden.

Anstelle der ersten beiden Schritte kann die Stadt natürlich bereits die ersten planerischen Schritte vornehmen.

3. Individuelle Analyse des Baublockes

Als nächster Schritt erfolgt auf der Basis der vorangegangenen allgemeinen Analyse des Baublockes eine vertiefende Erhebung der räumlich-funktionalen, sozialen und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen. Detaillierter erhoben werden sollte z. B. die Struktur der Bestandsbebauung (Nutzungen, Geschossigkeiten, Baustruktur, Dichte), die Situation des ruhenden Verkehrs sowie vorhandene Freiflächennutzungen und -qualitäten.

Die soziale und eigentumsrechtliche Bestandsanalyse umfasst blockbezogene, soziodemographische Daten, Angaben zur Eigentümerstruktur und zu den Bodenrichtwerten, um bedarfsgerechte Lösungen zu ermitteln. Erste Befragungen der Eigentümer können in dieser Stufe die Informationen ergänzen.

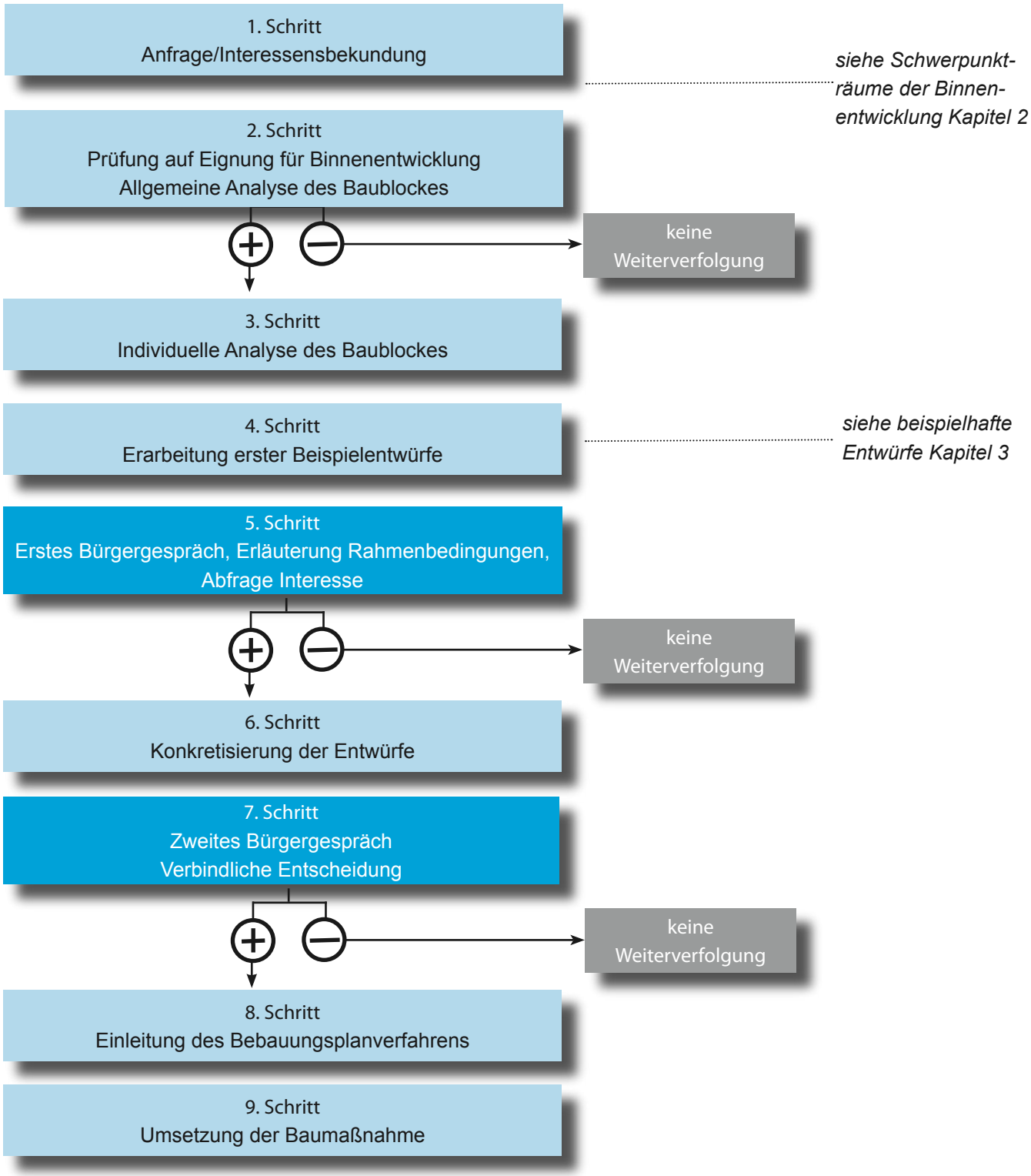


Abbildung 14.: Idealtypischer Ablauf eines konsensorientierten Beteiligungsverfahrens

4. Erarbeitung erster Beispielentwürfe

Auf der Grundlage der örtlichen Analyse sollten als Basis für das nachfolgende erste Bürgergespräch erste Beispielentwürfe erarbeitet werden.

5. Erstes Bürgergespräch

In einem anschließenden, durch die Verwaltung organisierten Bürgergespräches sollten die Rahmenbedingungen erläutert, erste Entwurfsansätze vorgestellt und das bei den Bürgern bestehende Interesse abgefragt werden. Sollte sich in diesem Rahmen zeigen, dass voraussichtlich keine sinnvolle städtebauliche Lösung verfolgt werden kann, ist das Verfahren abzubrechen.

6. Konkretisierung der Entwürfe

Die bereits vorhandenen Entwürfe sind anschließend entsprechend der Ergebnisse des ersten Bürgergespräches zu konkretisieren.

7. Zweites Bürgergespräch

Die überarbeiteten Entwürfe werden im Rahmen einer weiteren Bürgerveranstaltung vorgestellt. Ziel ist es, im Rahmen der Veranstaltung zu einem möglichst breiten Konsens über individuelle Wünsche und städtebauliche Anforderungen und zu einer verbindlichen Entscheidung für oder gegen die Maßnahme zu gelangen

8. Einleitung Bebauungsplanverfahren

Mit der Entscheidung für eine Maßnahme kann das in der Regel notwendige Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

9. Umsetzung der Baumaßnahme

Im Rahmen der Umsetzung in Planungsrecht und der anschließenden Baumaßnahme spielt die Grundstücksverfügbarkeit eine entscheidende Rolle. Mögliche Einschränkungen (z. B. auf Grund einer grundsätzlichen Ablehnung oder Nachbarschaftskonflikten seitens der Eigentümer) sind daher im Rahmen der Erarbeitung flexibler Entwurfskonzepte zu berücksichtigen.

Die anstehenden Erschließungskosten können ebenfalls ein Entwicklungshemmnis darstellen. Die Rahmenbedingungen zur Durchführung der Baumaßnahme (vorrangig durch einen externen Bau-/Erschließungsträger) sollten daher frühzeitig geklärt werden.

Buchrechtliche Absicherungen (z. B. Vorkaufsrechte) oder die Vorhaltung eines mit dem Grundstück zu erwerbenden Grundstücksstreifens für die Erschließung (Verkaufspreis inkl. voraussichtlicher Erschließungskosten) können praktikable Lösungen darstellen.

4.2 Spielregeln für die Binnenentwicklung in Blockinnenbereichen

Um eine nachhaltige Entwicklung der Blockinnenbereiche zu erreichen, wird im Folgenden eine Übersicht über die wesentlichen, im Rahmen der Planung und des Verfahrensablaufes zu beachtenden Punkte gegeben. Eine Beachtung dieser »Spielregeln« wird empfohlen, um eine Sicherung der Wohn- und Wohnumfeldqualitäten sowie eine Wahrung der Immobilienwerte und Vermarktungschancen zu erreichen .

Die Spielregeln sind in die Themenbereiche Städtebau (A), Architektur/ Gestaltung (B), Freiraum (C) und Verfahren gegliedert.

A. Städtebau

1. **Keine Entwicklung »um jeden Preis«**
   Eine Entwicklung sollte nicht in jedem Fall weiterverfolgt werden, sondern nur, wenn auch öffentliche Interessen und städtebauliche Qualitäten geschaffen werden können.
2. **Flexible Entwurfskonzepte**
   Es sollten flexible Konzepte bevorzugt werden, die auch längerfristigen Anforderungen gerecht werden und ggf. auftretende Restriktionen einbeziehen können. Mehrgenerationenwohnen und differenzierte Wohnangebote sind zu fördern.
3. **Ausreichende Grundstücksgrößen**
   Es ist auf ausreichende Grundstücksgrößen (Richtwert ca. 400 qm für ein freistehendes Einfamilienhaus) zu achten, um nachbarschaftliche Konflikte im Vorfeld auszuschließen.
4. **Ausreichendes Stellplatzangebot**
   Ein ausreichendes Stellplatzangebot (mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit) sollte sichergestellt werden, um Engpässen und dadurch bedingten Qualitätsverlusten des Wohngebiet vorzubeugen.
5. **Eindeutige Orientierung**
   Neue Gebäude sowie Stellplätze und Garagen sollten eine eindeutige Orientierung nach vorne (zur Straße) besitzen und geschützte Freibereiche nach hinten aufweisen.
6. **Flexibilität hinsichtlich Gebäudetypologien**
   Varianten sollten auch Alternativen zu freistehenden Einfamilienhäusern (z. B. Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) berücksichtigen.

B. Architektur/Gestaltung

7. **Maßstab des Bestandes beachten**
   Der Maßstab der neuen Bebauung sollte sich bezüglich Gebäudehöhen und Dichte der umliegenden Bebauung anpassen und in der Regel niedriger (maximal zwei Vollgeschosse) bemessen sein.

8. **Qualitätsvoller Gestaltungskanon für neue Gebäude**
   Sinnvoll ist es, wenn sich die zukünftigen Gebäudeeigentümer auf einen harmonischen Gestaltungskanon (für Fassaden und Dächer, für den neuen Blockinnenbereich) einigen können.
9. **Qualitätsvolle Gestaltung für Anbauten**
   Sofern kein Konsens über eine städtebauliche Maßnahme erreicht werden kann, können auch rückwärtige Anbauten den Bedarf zusätzlicher Wohneinheiten decken. Für eine qualitätsvolle Gestaltung gilt es, sich bezüglich Materialwahl, Grundfläche, Bauvolumen und Gebäudehöhe am Hauptgebäude zu orientieren.
10. **Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen**
    Für Nebenanlagen und private Außenanlagen sollten ebenfalls eine maßstabsgerechte, einheitliche Gestaltung angestrebt werden.
11. **Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes**
    Städtebauliche Qualitäten sollten auch durch ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum entstehen.

C. Freiraum

12. **Ökologisch und funktional wertvolle Flächen sichern**
    Ökologisch wertvolle Freiflächen sollten erhalten bleiben und in das Gesamtkonzept integriert werden.
13. **Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten**
    Bei der Gesamtkonzeption ist auch eine Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten, z. B. durch Einplanung kleinerer »Pocketparks« oder Spielflächen, zu berücksichtigen.
14. **Vernetzung mit dem Umfeld durch Wege**
    Das neue Quartier sollte optimalerweise fußläufig durchlässig sein und mit dem Umfeld durch Wege vernetzt werden.

D. Verfahren

15. **Bebauungsplanverfahren nur für mindestens vier zusammenhängende Baugrundstücke**
    Ein Bebauunsplanverfahren sollte nur durchgeführt werden, wenn ein Konsens über eine Planung von mindestens vier zusammenhängenden Grundstücken erzielt werden kann, um ein angemessenes Verhältnis zwischen Aufwand und Planungskosten der Gemeinde zu erreichen.

Als Ergänzung der »Spielregeln« befindet sich im Anhang 1 eine Tabelle als knappe Gesamtschau der verschiedenen Kriterien, die im Rahmen der Entwicklung eines Blockinnenbereiches zum Tragen kommen.

Bestandteile der Tabelle sind die Kriterien zur Bewertung der Ausgangssituation und der anschließend zu erarbeitenden städtebaulichen Entwurfsvarianten sowie der Aspekte, die wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung sind.

Die Tabelle dient der Übersicht zu Beginn und im fortlaufenden Planungsprozess und ermöglicht es, die wesentliche Aspekte beständig im Blick zu behalten.

4.3 Handlungsempfehlungen für kleinteilige Konversionsflächen, Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf und Baulücken

Das Erscheinungsbild der untersuchten Betriebe lässt teilweise darauf schließen, dass nur noch eine bedingte Zukunftsfähigkeit gegeben ist. Grundsätzlich fehlen größere Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort.

Die untersuchten Wohnungsbestände sind nicht grundsätzlich als problematisch zu bewerten. Jedoch kann vermehrt ein Bedarf in Bezug auf bauliche, und energetische Sanierung festgestellt werden. Wohnungsgrundrisse und -standards entsprechen häufig nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen. Es wird empfohlen, diese Bestände kontinuierlich zu beobachten, um trading-down-Prozesse frühzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können.

Für die Wohnungsbestände, die bereits heute einen deutlichen Handlungsbedarf erkennen lassen, sollten Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern getroffen werden, um Modernisierungsabsichten zu stärken.

Für beide Flächengruppen – die kleinteiligen Konversionsflächen und die Wohnungsbestände – ergeben sich im Fall einer beabsichtigten Neubeplanung prinzipiell andere Voraussetzungen hinsichtlich des Koordinationsbedarfes als im Fall der Nachverdichtungen, sofern lediglich ein Eigentümer vorhanden ist. In diesem Fall können Gespräche zwischen den beteiligten Akteuren (Eigentümer, Stadt, Investor) bereits zu einem Konsens über eine städtebauliche Lösung für die Flächen führen. Für eine bauliche Aktivierung der Flächen sollten seitens der Stadt zunächst Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern/Firmeninhabern/Wohnungseigentümern geführt werden. Sofern ein Interesse an einer Veränderung besteht, gilt es geeignete Konzepte zu entwickeln und mögliche Investoren zu aquirieren. Zur Auffindung geeigneter, interessierter Investoren kann z. B. auch ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden.

Befinden sich mehrere Eigentümer in einem Plangebiet, gilt es auch hier konsensorientierte Verfahren zu wählen, um eine für alle Beteiligten gewinnbringende Situation zu erreichen und städtebauliche Qualitäten zu entwickeln.

Baulücken bilden insgesamt ein Flächenpotenzial von ca. 7,7 ha. Eine Aktivierung dieser Bereiche ermöglicht es somit, ein nennenswertes Potenzial für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu nutzen. Die Flächenreserven liegen überwiegend im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne (unbebaute Grundstücke) sowie teilweise auch innerhalb bestehender Wohnlagen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Eine Änderung des Planungsrechts ist daher in der Regel nicht erforderlich, zumal der größte Anteil der Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegt, die erst in den vergangenen Jahren rechtskräftig wurden. Für diese Flächengruppe ist keine Aktivierungsstrategie erforderlich.

Um Baulücken im engeren Sinne und in älteren Wohnungsbeständen gezielt zu aktivieren, empfiehlt es sich, sich einen Überblick über die tatsächlichen Flächenpotenziale zu verschaffen. Hierzu ist die Einführung eines Baulückenkatasters ein empfehlenswertes Instrument.

Je nach Hintergrund der Entstehung der Baulücke können seitens der Stadt eine Ansprachestrategie sowie konkrete Unterstützungsleistungen zur Grundstücksentwicklung und auf der anderen Seite eine Abstrafung der Nicht-Entwicklung sinnvolle Instrumente sein, um die Anzahl der Baulücken zu reduzieren. Besonders problematische Fälle können sich dabei bei Eigentümern ergeben, die ihre Flächen nicht verkaufen können oder wollen sowie bei Flächen, die mit Altlasten verunreinigt sind oder deren Entwicklung hochwertige Baum-, Pflanzen- oder Tierarten entgegenstehen.

4.5 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der Entwicklung von Blockinnenbereichen sind unterschiedliche Interessen der Eigentümer zu koordinieren. Gleichzeitig sind die standortspezifischen städtebaulichen Bedingungen zu berücksichtigen und städtebauliche Qualitäten zu entwickeln. Aufgrund des Koordinationsbedarfes sind daher an den Planungsprozess erhöhte Anforderungen zu stellen.

Mit einem konsensorientierten Verfahrensablauf können die unterschiedlichen Ansprüche eine adäquate Berücksichtigung finden. Das Verfahren ist dabei ebenso handlungs- und umsetzungsorientiert, da eine Konsenslösung fokussiert wird, welche als Grundlage für die Umsetzung und die meist notwendige Aufstellung eines Bebauungsplans dienen kann. Für die Umsetzung und die Konzeptentwicklung sollten die »Spielregeln« eine stetige Berücksichtung finden, um eine Qualität der Konzeption zu erreichen.

Im Fall der Entwicklung von Konversionsflächen und Wohnungsbeständen kann das konsensorientierte Verfahren ebenfalls Anwendung finden, sofern aufgrund einer kleinteiligen Eigentümerstruktur eine größere Interessensvielfalt zu erwarten ist.

Für Flächenpotenziale im Rahmen von Baulücken ist die Anlage eines Katasters, die gezielte Ansprache und ggf. ein Vorantreiben der Entwicklungen durch kommunale Sanktions- und/oder Anreizstrategien sinnvoll.

5. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Stadt Kleve verfügt über unterschiedliche, denkbare Flächenpotenziale im Bereich von Blockinnenbereichen, an Konversionsstandorten und im Bereich vorhandener Wohnungsbestände. Eine Reihe dieser Standorte wurde für eine Binnenentwicklung, im Rahmen der durchgeführten Analyse, als »gut geeignet« bewertet. Damit sind erhebliche Flächenpotenziale als Beitrag zur Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfes vorhanden.

Für alle Flächen gilt, dass im Rahmen von Gesprächen ein Konsens zwischen der Stadt, den Eigentümern und möglichen Investoren erreicht werden sollte.

Besonders Nachverdichtungen in Blockinnenbereichen stellen hohe Anforderungen hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten und der Koordination unterschiedlicher Interessen. Die Konzeptentwicklung im Rahmen einer konsensorientierten Aktivierungsstrategie ermöglicht es, die verschiedenen Interessen der Eigentümer und die städtebaulichen Anforderungen, die seitens der Stadt gestellt werden, zu einer gemeinsam tragfähigen Lösung zu bündeln. Einen wesentlichen Baustein stellt die Entwicklung flexibler Varianten dar. Um zu garantieren, dass die städtebaulichen Anforderungen optimiert werden, kann auf bereits bewährte Handlungsleitlinien (»Spielregeln«) zurückgegriffen werden.

Für die Blockinnenbereiche, welche sich als gut geeignet für eine Nachverdichtung herausgestellt haben, wird empfohlen, kurz- bis mittelfristig in die ersten Schritte des in Kapitel 4 beschriebenen Aktivierungsverfahrens einzusteigen.

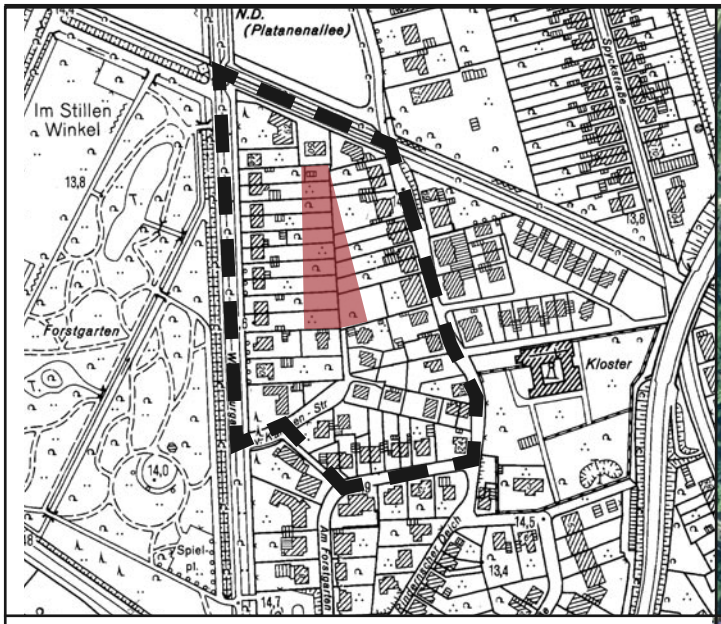
Für die weiteren als gut bewerteten Flächenpotenziale sollten zur Eruierung des grundsätzlichen Entwicklungsinteresses Einzelgespräche mit Eigentümern geführt werden oder im Fall kleinteiliger Akteursstrukturen ebenfalls der Einstieg in ein konsensorientiertes Verfahren erfolgen.

Mit den im Rahmen dieses Fachbeitrages benannten Flächenpotenzialen können in Kombination mit der erläuterten Strategie in Zukunft nennenswerte Flächen im Bestand zu Wohnbauland entwickelt werden. Damit sind gute Voraussetzungen dafür gegeben, mit der Binnenentwicklung einen Beitrag zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfes zu leisten. Dem für die Siedlungsflächenentwicklung formulierten Leitbild der Stadt Kleve »Qualität vor Quantität« kann auf diese Weise in Zukunft entsprochen werden.

Anhang

Anhang 1:
Flächensteckbriefe

Anhang 1.1 Flächenpotenziale Nachverdichtungen

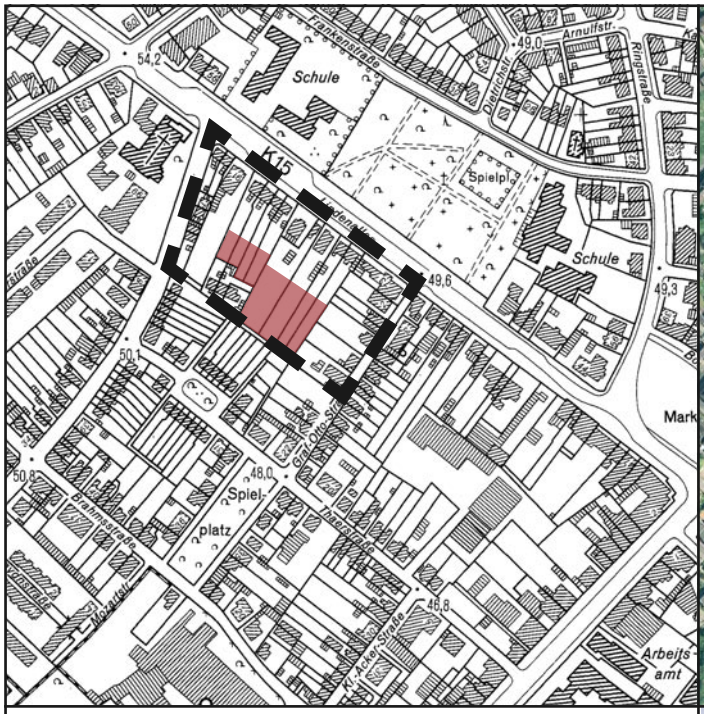


Potenzialfläche W4-1

Rindernscher Deich-Am Forstgarten-Wasserburgallee

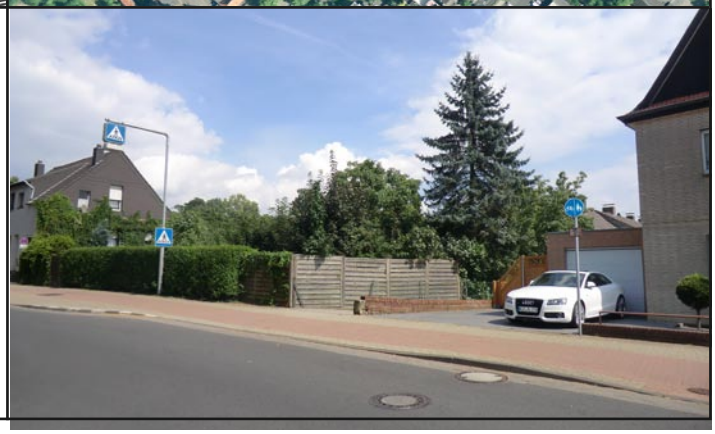
Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/kein B-Plan
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublockes	150 m
Gesamtgröße	42.000 qm
Potenziell nutzbare Fläche	5.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte Wohnbebauung, tlw. mit Villencharakter
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 45

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	schwierig	
Mögliche Emittenten	mgl. Reaktivierung Bahnstrecke	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule durchschnittlich, Nahversorgung mäßig	
Verkehr	Anbindung an Straßennetz gut, Busnetz durchschnittlich	
Gesamturteil	Erschließung kritisch zu sehen, insgesamt **bedingt empfehlenswert**	



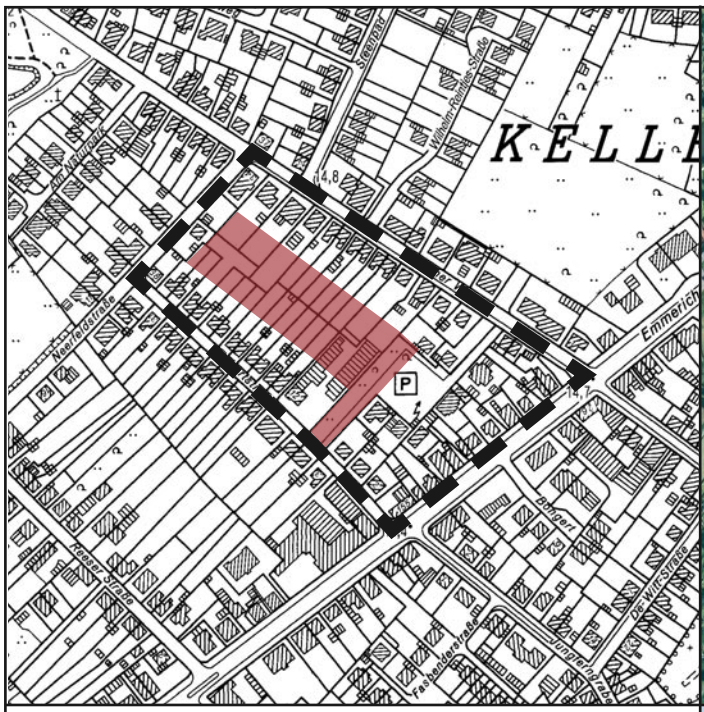
Potenzialfläche W4-2

Lindenallee-Graf-Otto-Straße-Mittelweg-Thaerstraße



Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/kein B-Plan
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublockes	100 m
Gesamtgröße	16.500 qm
Potenziell nutzbare Fläche	5.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist zweigeschossige Wohnbebauung auch Reihenhäuser/ kleine MFH, entlang Lindenallee auch verdichteter
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 25

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	ein Wohngebäude und Garagen im Blockinnenbereich	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	schwierig	
Mögliche Emittenten	angrenzende HVS, weitgehend geschlossene Bebauung	
Nahversorgung/Soziales	infrastrukturell sehr gut versorgt	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	sofern Erschließung geklärt, insgesamt **empfehlenswert**	



Potenzialfläche W4-3

Hoher Weg-Emmericher Straße-Robertstraße-Neerfeldstraße

Beschreibung	
Lage	Kellen
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten, Handwerksbetrieb, Parkplatz
Breite des Baublockes	135 m
Gesamtgröße	37.000 qm
Potenziell nutzbare Fläche	9.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte, meist zweigeschossige Wohnbebauung aus verschiedenen Jahrzehnten, entlang Emmericher Str. verdichtete Wohn-/Geschäftsbebauung
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 55

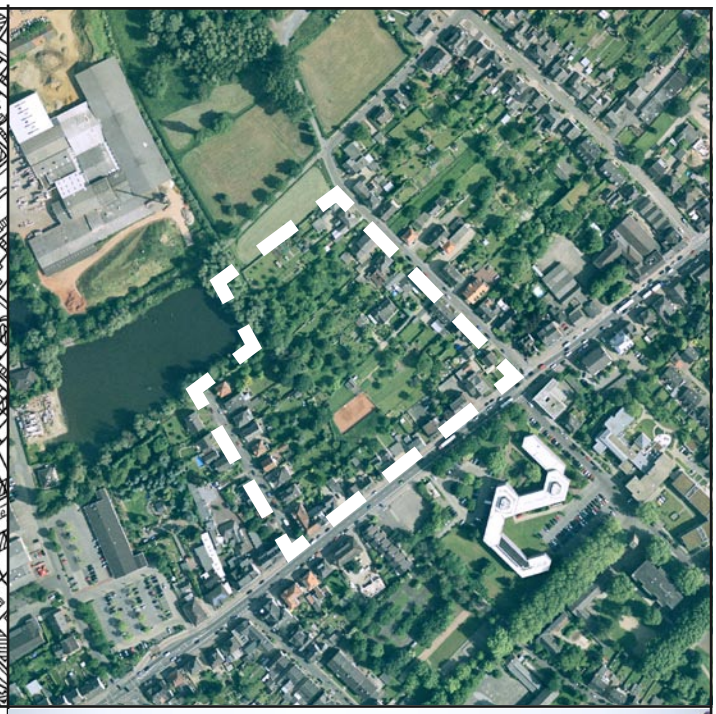
Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	Nördlicher Teil gering, südlicher stark	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut (Neerfeldstraße, ggf. Robertstraße)	
Mögliche Emittenten	Handwerksbetrieb (bei Erhalt), B 220	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule gut, Nahversorgung durchschnittlich	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	nördlicher Teil uneingeschränkt **zu empfehlen**, südlicher erst bei Verlagerung des Betriebes, Parkplatz erforderlich?	

Potenzialfläche W4-4

Robertstraße-Emmericher Str.-
Reeser Straße-Neerfeldstraße

Beschreibung	
Lage	Kellen
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan 2-130-0
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublockes	135 m
Gesamtgröße	39.500 qm
Potenziell nutzbare Fläche	16.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte, meist zweigeschossige Wohnbebauung aus verschiedenen Jahrzehnten, entlang Emmericher Str. verdichtete Wohn-/Geschäftsbebauung
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 45

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut (Neerfeldstraße)	
Mögliche Emittenten	angrenzende HVS, aber geschlossene Bebauung	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule gut, Nahversorgung durchschnittlich	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	großzügiger, weitgehend unverbauter Baublock, **sehr empfehlenswert**	



Potenzialfläche W4-5

Reeser Straße-Emmericher Str.-
Biesenkamp-Neerfeldstraße

Beschreibung	
Lage	Kellen
Planungsrecht	FNP-Wohnbaufläche/B-Plan 2-264-0
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten, ehemaliger Tennisplatz, Wegeverbindung gemäß DGK nicht vorhanden
Breite des Baublocks	150 m
Gesamtgröße	35.500 qm
Potenziell nutzbare Fläche	16.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte, meist zweigeschossige Wohnbebauung aus verschiedenen Jahrzehnten, entlang Emmericher Str. verdichtete Wohn-/Geschäftsbebauung
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 35

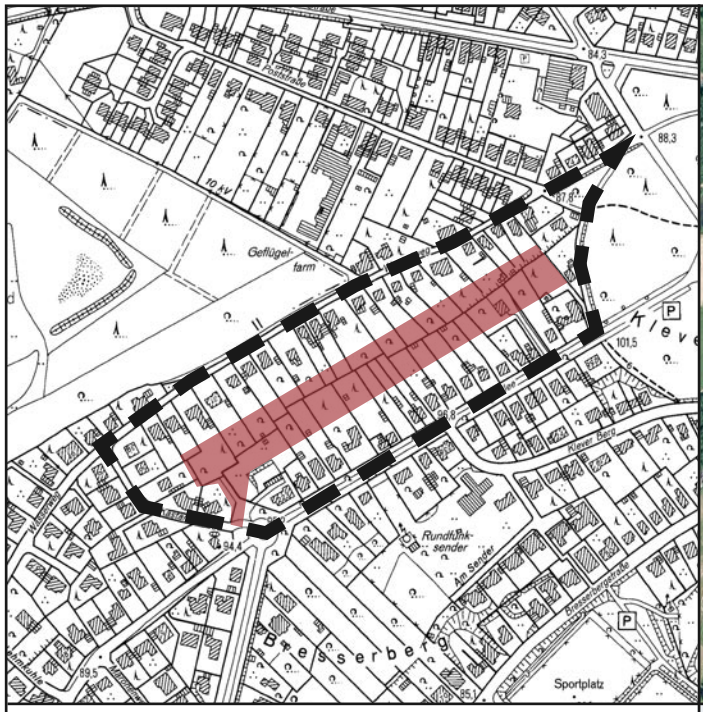
Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering, ein Hauptgebäude, ehemaliger Tennisplatz	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut (Reeser Straße)	
Mögliche Emittenten	angrenzende HVS, aber geschlossene Bebauung	
Nahversorgung/Soziales	inrastrukturell sehr gut versorgter Standort	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	großzügiger Baublock, **sehr empfehlenswert**	

Potenzialfläche W4-6

Schulstraße-Kreuzhofstraße-
Lindenstraße-Ulmenweg

Beschreibung	
Lage	Kellen
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten, Friedhofsgärtnerei
Breite des Baublocks	150 m
Gesamtgröße	47.500 qm
Potenziell nutzbare Fläche	20.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte, meist zweigeschossige Wohnbebauung
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 55

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering (ein größeres Nebengebäude)	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	schwierig	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule gut, Nahversorgung durchschnittlich	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	insgesamt **empfehlenswerter** Standort, sofern eine tragfähige Lösung für die Erschließung gefunden wird	

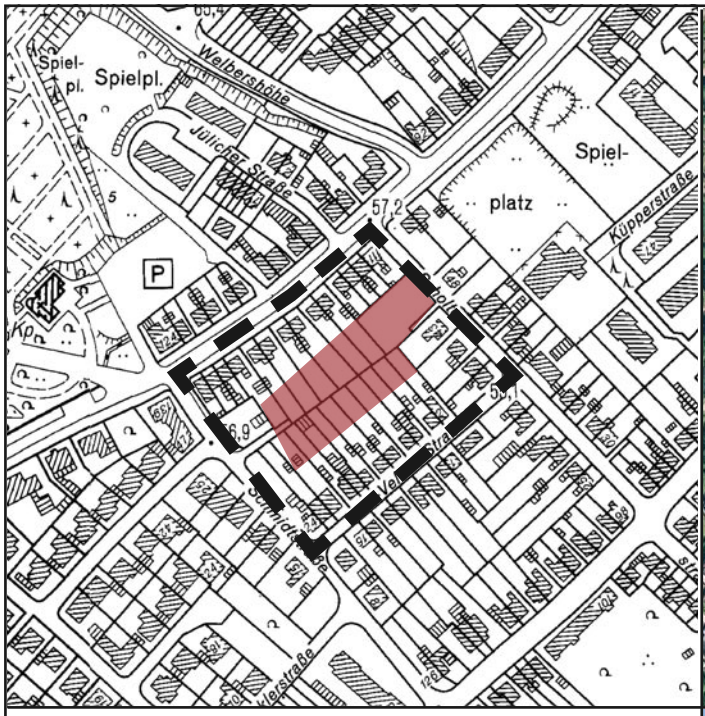


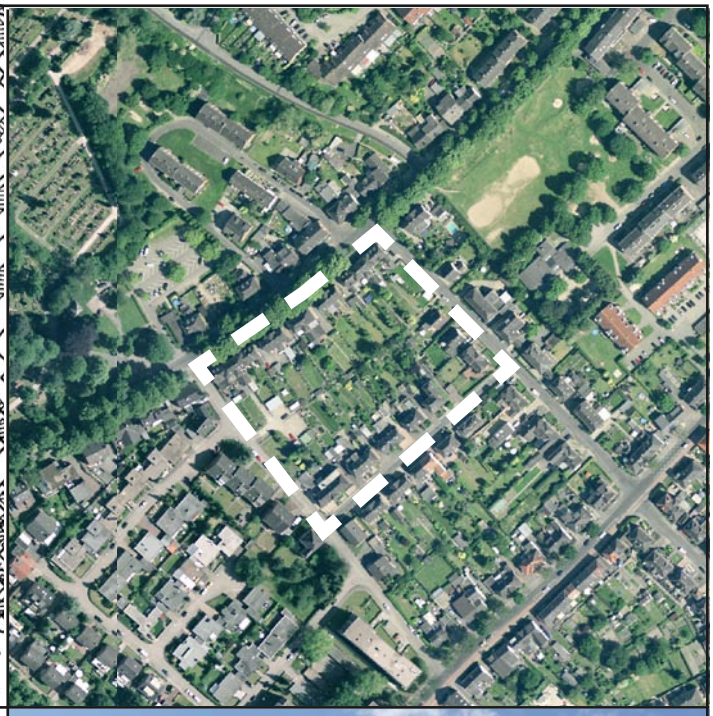
Potenzialfläche W4-7

Königsallee-Kastanienweg-Wasserweg

Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: tlw. B-Plan 6
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten, deutliches Geländegefälle
Breite des Baublocks	135 m
Gesamtgröße	61.500 qm
Potenziell nutzbare Fläche	17.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte Wohnbebauung (freistehende EFH)
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 45

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering	
Wertigkeit des Freiraums	relativ viele großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut (Kastanienweg)	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule durchschnittlich, Nahversorgung mäßig	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	insbesondere aufgrund der Topographie nur aufwändig zu erschließen, **bedingt empfehlenswert**	



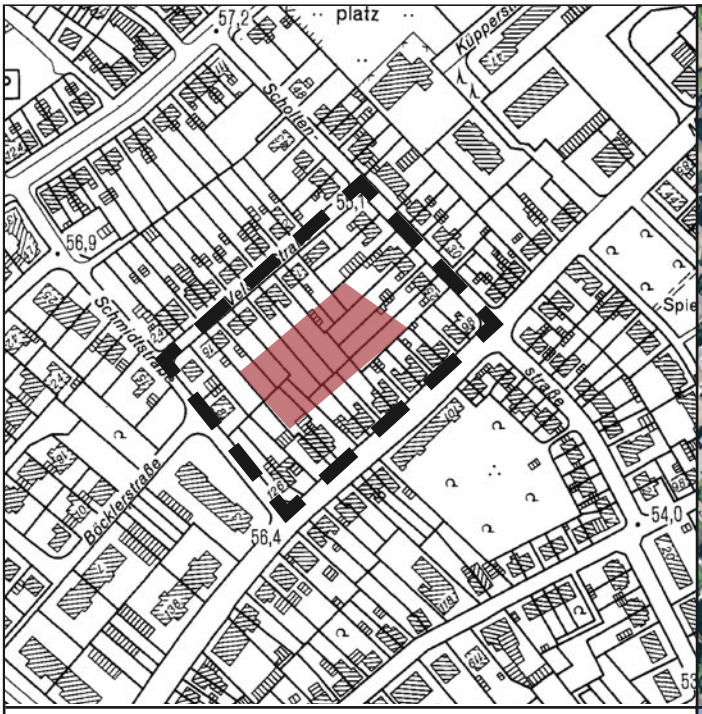


Potenzialfläche W4-8

Scholten-Straße-Schmidtstraße-Merowingerstraße-von-Velsen-Straße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublocks	105 m
Gesamtgröße	15.000 qm
Potenziell nutzbare Fläche	5.500 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist zweigeschossige Wohnbebauung (einheitlicher Typus aus den 1930/50er Jahren)
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 30

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut (Schmidtstraße/Scholtenstraße)	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule gut, Nahversorgung durchschnittlich	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	Ingesamt ohne Einschränkungen **empfehlenswerter** Baublock für eine Nachverdichtung	

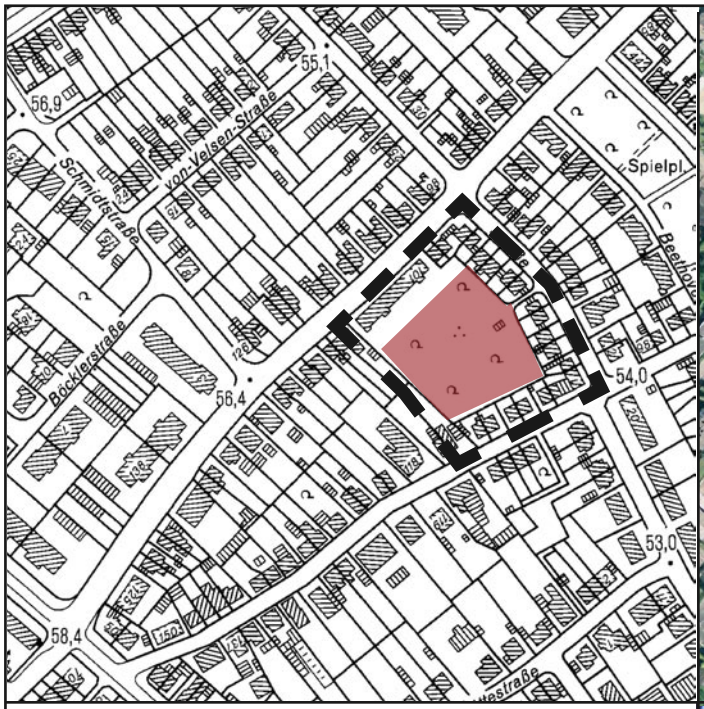


Potenzialfläche W4-9

Scholten-Straße-Mittelweg-
Schmidtstraße-von-Velsen-Straße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublocks	105 m
Gesamtgröße	15.000 qm
Potenziell nutzbare Fläche	4.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist zweigeschossige Wohnbebauung (einheitlicher Typus aus den 1930/50er Jahren)
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 30

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut (Schmidtstraße)	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule gut, Nahversorgung durchschnittlich	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	Ingesamt ohne Einschränkungen **empfehlenswerter** Baublock für eine Nachverdichtung	

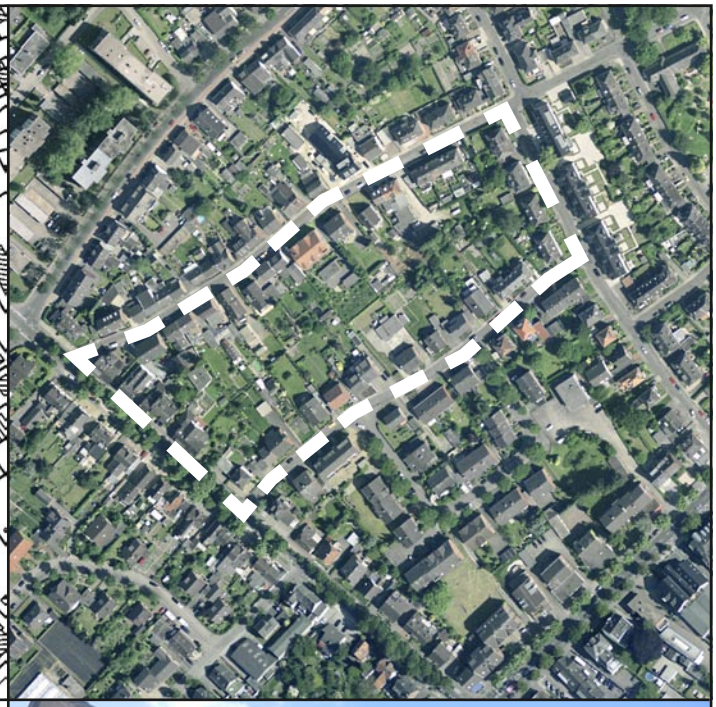


Potenzialfläche W4-10

Scholten-Straße-Ackerstraße-Mittelweg

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublocks	90 m
Gesamtgröße	9.500 qm
Potenziell nutzbare Fläche	5.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist zweigeschossige Wohnbebauung (einheitlicher Typus aus den 1930/50er Jahren)
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 30

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume, Gesamtensemble	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	schwierig	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	KiTa/Grundschule gut, Nahversorgung durchschnittlich	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	Aufgrund der Qualitäten des Gesamtensemble sollte eine baulichen Nachverdichtung des Baublockes **nicht erfolgen**	

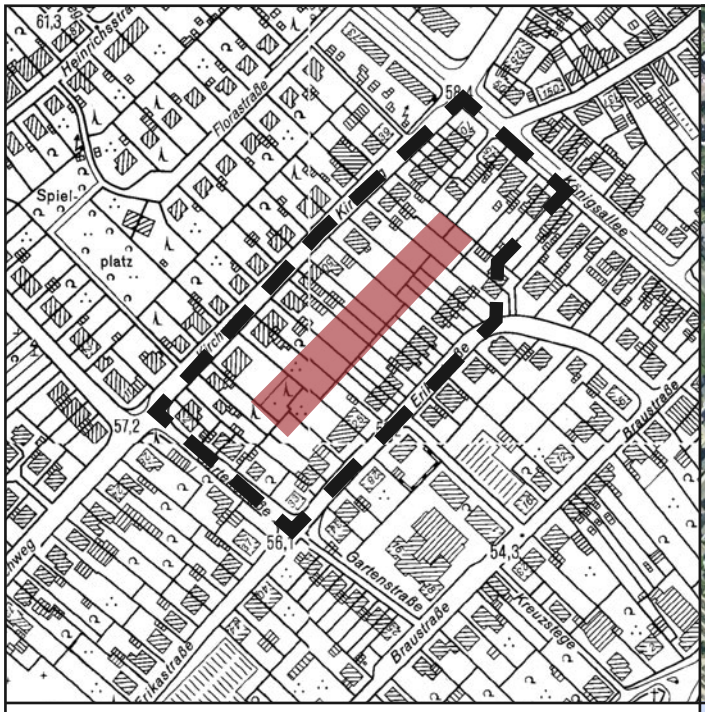


Potenzialfläche W4-11

Gutenbergstraße-Schüttestraße-Königsallee-Ackerstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublocks	105 m
Gesamtgröße	28.000 qm
Potenziell nutzbare Fläche	6.900 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist zweigeschossige Wohnbebauung
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 45

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	gering	
Wertigkeit des Freiraums	einzelne großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut (Schüttestraße)	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	infrastrukturell gut versorgter Standort	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	insgesamt **empfehlenswerte** Nachverdichtung ohne weitergehende Einschränkungen	



Potenzialfläche W4-12

Königsallee-Erikastraße-Gartenstraße-Kirchweg

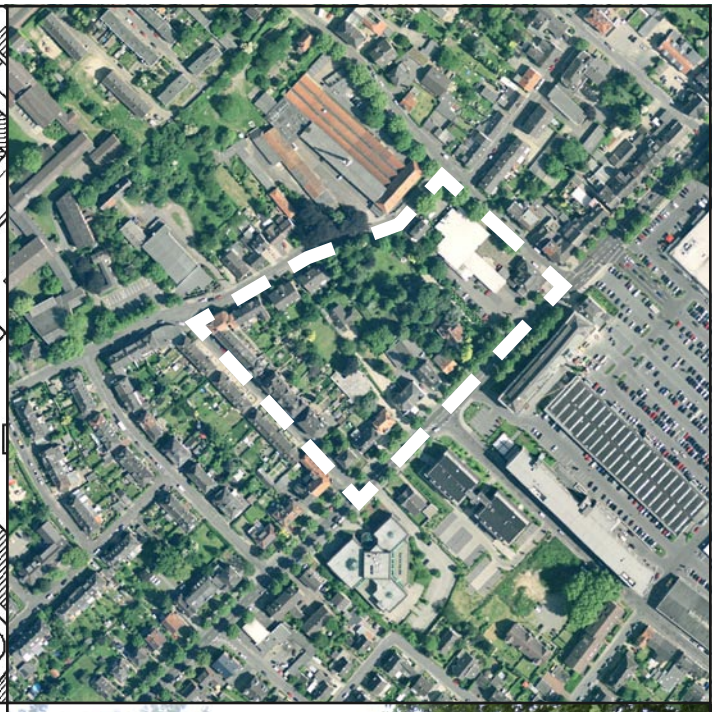
Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: 4-018-1
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten
Breite des Baublocks	100 m
Gesamtgröße	26.000 qm
Potenziell nutzbare Fläche	5.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist zweigeschossige Wohnbebauung, tlw. verdichtet (Reihenhäuser)
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 50

Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	relativ viele Nebengebäude	
Wertigkeit des Freiraums	relativ viele großkronige Bäume	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	schwierig	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	infrastrukturell gut versorgter Standort	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	Standort mit relativ vielen Einschränkungen, nur **bedingt empfehlenswert**	

Potenzialfläche W4-13

Königsallee-Braustraße-Kapellenstraße

Beschreibung		
Lage	Kleve-Süd/Materborn	
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan	
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten, Weg durchquert Baublock	
Breite des Baublocks	105 m	
Gesamtgröße	51.500 qm	
Potenziell nutzbare Fläche	10.000 qm	
Struktur der umgebenen Bebauung	Wohnbebauung, tlw. auch Gewerbebetriebe Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise	
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 60	
Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	insbesondere südwestlicher Bereich verdichtet	
Wertigkeit des Freiraums	gering	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	schwierig	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	Nahversorgung gut, KiTa/Grundschule durchschnittlich	
Verkehr	gut an das Straßen-/Busnetz angebunden	
Gesamturteil	Die vorhandenen Verdichtungsansätze erschweren eine Erschließung des Innenbereiches, nur **bedingt empfehlenswert.**	

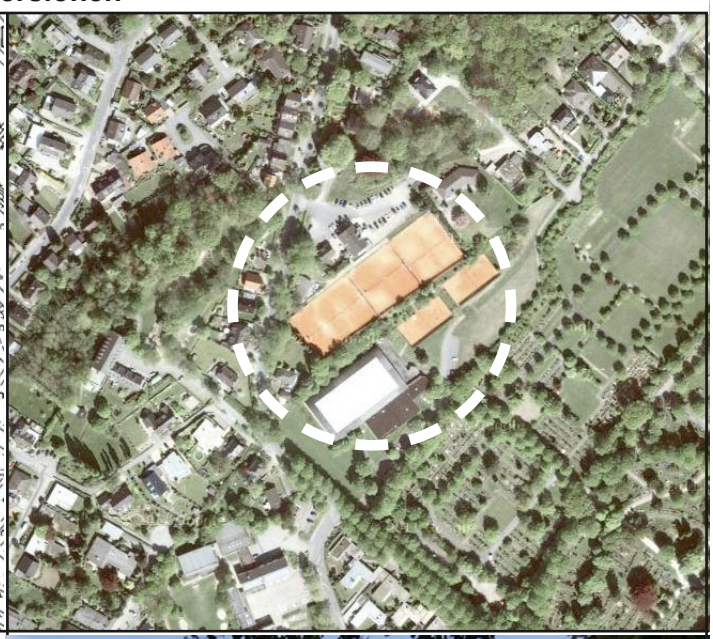


Potenzialfläche W4-14

Kleisstraße/Ackerstraße/
Brahmsstraße

Beschreibung		
Lage	Kleve	
Planungsrecht	FNP: Gemischte und Wohnbaufläche/B-Plan: 1-058-0; 1-058-1; 1-058-2	
Beschreibung/Nutzung	Privatgärten	
Breite des Baublocks	120 m	
Gesamtgröße	20.500 qm	
Potenziell nutzbare Fläche	5.000 qm	
Struktur der umgebenen Bebauung	Innenstadtrandlage mit Wohnbebauung, Einkaufszentrum östlich und Gewerbebetrieb nördlich der Fläche	
Anzahl an Eigentümern im Bestand	ca. 26	
Bewertung		
Vorhandener Grad der Verdichtung	mittel	
Wertigkeit des Freiraums	hoch	
Bedeutung für die Freiraumvenetzung	gering	
Erschließungsmöglichkeiten	gut	
Mögliche Emittenten	unkritisch	
Nahversorgung/Soziales	gut	
Verkehr	gut	
Gesamturteil	Aufgrund der hohen Wertigkeit des Freiraumes **nicht empfehlenswert.**	

Anhang 1.2 Flächenpotenziale kleinteilige Konversionen

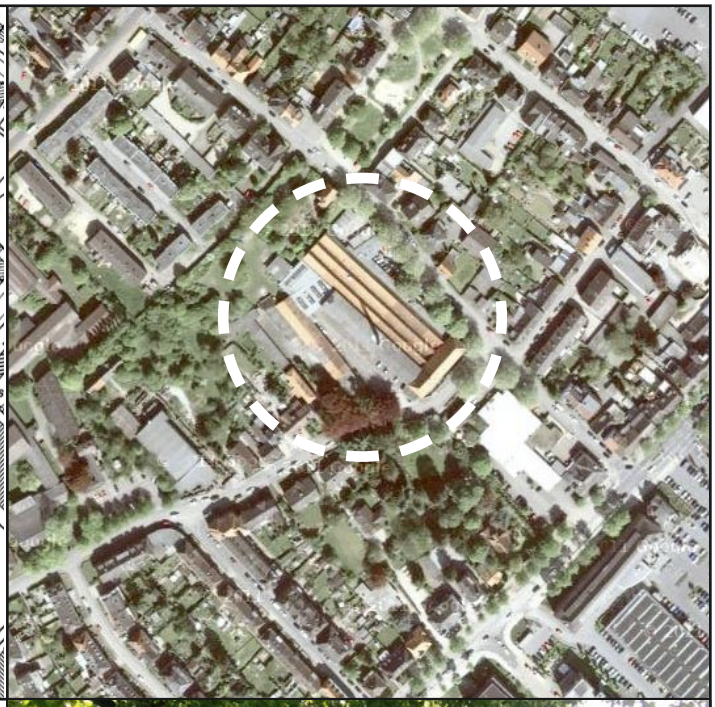


Potenzialfläche W5-1

Bresserbergstraße-Königsallee

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/Grünfläche/B-Plan: 1-077-0/1-173-0
Beschreibung	Fläche umfasst die Fläche der ehemaligen Tennishalle, die vorhandenen Tennisplätze einschließlich zugehöriger Gebäude sowie Parkplatzflächen
Potenziell nutzbare Fläche	37.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte ein-/zweigeschossige Wohnbebauung

Bewertung	empfehlenswert für einen Wohnstandort (aufgelockerte Einfamilienhausbebauung)



Potenzialfläche W5-2

Brahmsstraße-Ackerstraße-Mozartstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung	Gewerbehallen (diverse Unternehmen), Denkmalschutz
Potenziell nutzbare Fläche	14.100 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Innenstadtrandlage mit Wohn- tlw. gemischter Bebauung, westlich angrenzende Bebauung wurde rückgebaut

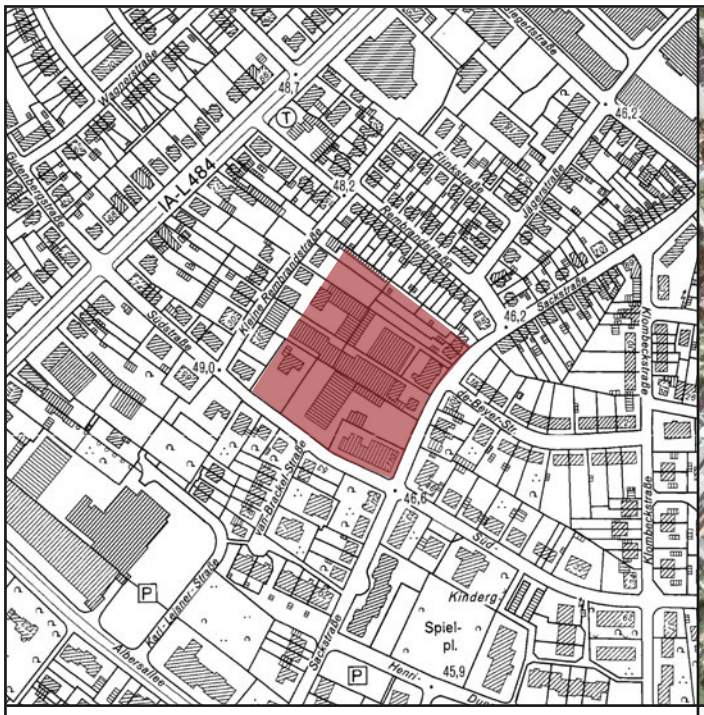
Bewertung	empfehlenswert für eine verdichtete Wohnbebauung, auch mischgebietstypische Nutzungen vorstellbar

Potenzialfläche W5-3

Lindenallee-Hoffmannallee-
Thaerstraße-Graf-Otto-Straße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: 1-169-1
Beschreibung	Lievertz (Fachgroßhandel Haustechnik)
Potenziell nutzbare Fläche	10.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Innenstadtrandlage mit Wohn- tlw. gemischter Bebauung,

Bewertung	empfehlenswert für eine verdichtete Wohnbebauung, auch mischgebietstypische Nutzungen vorstellbar

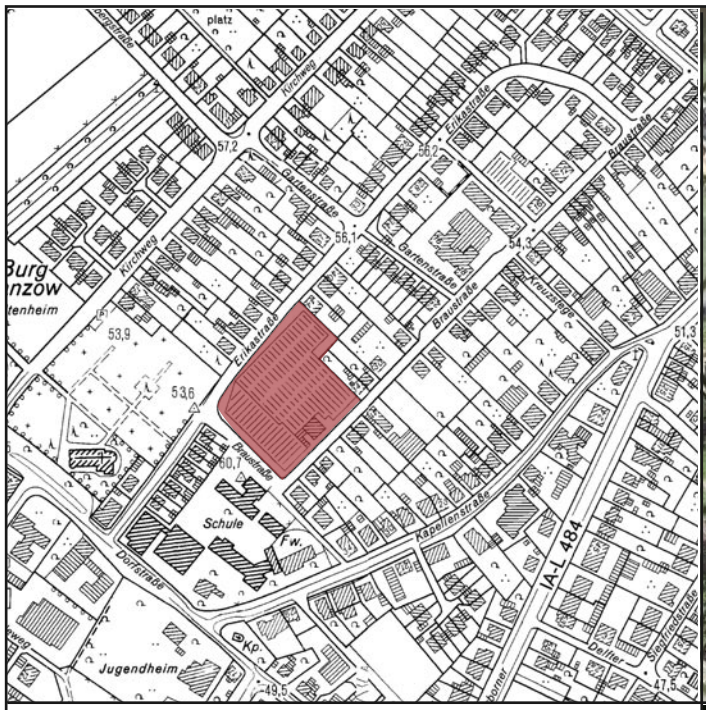


Potenzialfläche W5-4

Sackstraße-Südstraße-Kleine Rembrandtstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: 1-236-0
Beschreibung	Gewerbehallen (diverse Unternehmen)
Potenziell nutzbare Fläche	20.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	verdichtete Wohnbebauung

Bewertung	empfehlenswert für eine Grünraumentwicklung



Potenzialfläche W5-5

Braustraße-Erikastraße

Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Mischbaufläche/B-Plan: 4-018-1
Beschreibung	Gärtnerei
Potenziell nutzbare Fläche	Fläche liegt innerhalb eines Bebauungsplanes
Struktur der umgebenen Bebauung	Schule, ein-/zweigeschossige Wohnbebauung

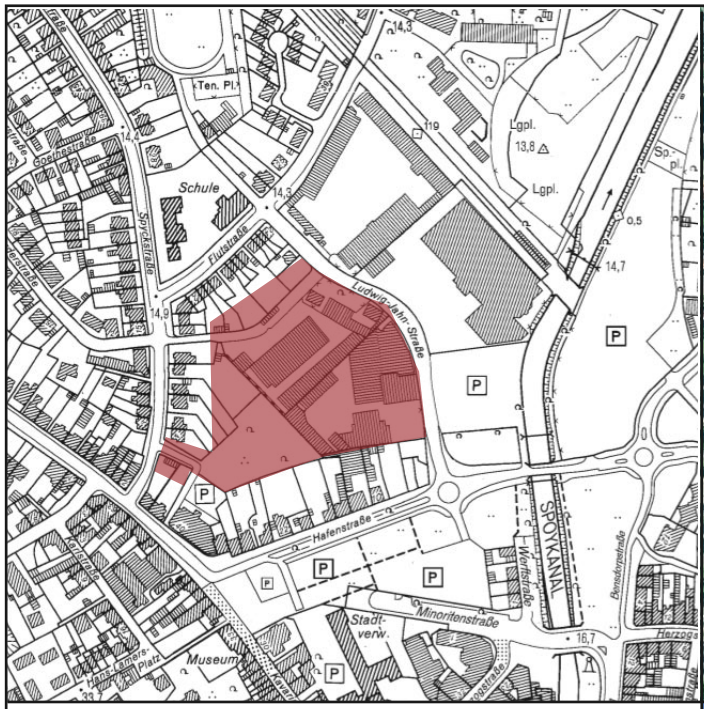
Bewertung	empfehlenswert für eine aufgelockerte Wohnbebauung

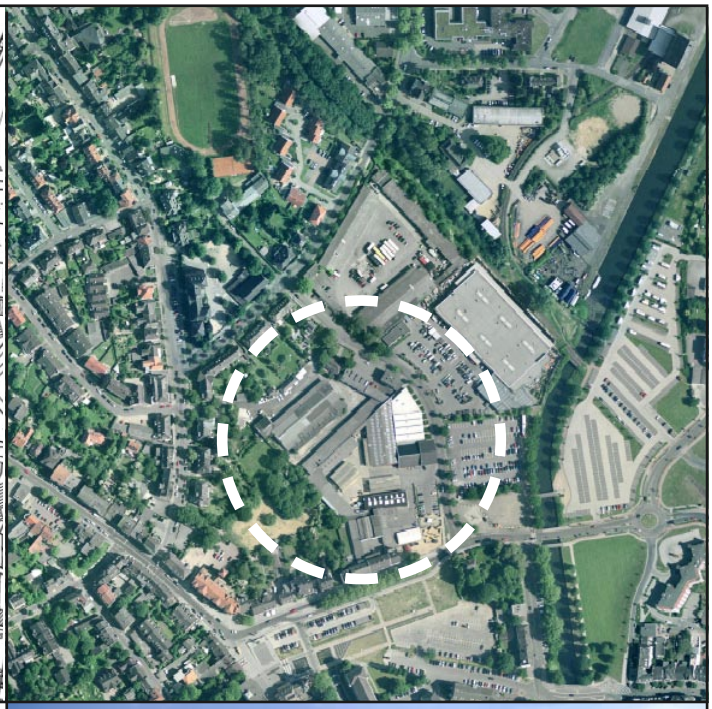
Potenzialfläche W5-6

Ziegelei Steinstraße

Beschreibung	
Lage	Kellen
Planungsrecht	FNP: Gewerbefläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung	Gewerblicher Betrieb (Ziegelei)
Potenziell nutzbare Fläche	48.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Wohnbebauung mit Reihen- sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, landwirtschaftliche Nutzflächen

Bewertung	Insgesamt gut geeigneter Standort für eine Wohnbebauung in Ergänzung des angrenzenden Bestandes, Altlasten wahrscheinlich



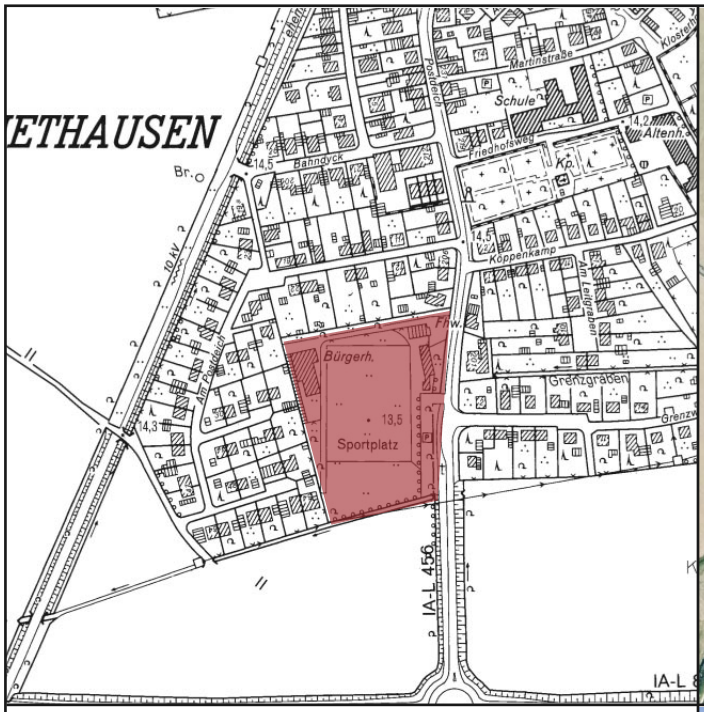


Potenzialfläche W5-7

Ludwig-Jahn-Straße-Hafenstraße-Tiergartenstraße-Spyckstraße-Flutstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Gemischte und Wohnbauflächen/B-Plan: 1-167-0
Beschreibung	Private Gartenflächen und brachliegende gewerbliche Bauten
Potenziell nutzbare Fläche	28.900 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Gemischte und innenstadtnahe Wohn- und Gewerbe-/Geschäftsnutzungen, Verkehrsflächen (insbesondere Stellplatzanlagen)

Bewertung	Siedlungsstrukturell sinnvolle Innenentwicklungsfläche für eine Mischnutzung zwischen Innenstadt und Hochschule; **Entwicklung empfehlenswert**



Potenzialfläche W5-8

Sportplatz SV Griethausen

Beschreibung	
Lage	Griethausen
Planungsrecht	FNP: Grünfläche (Sportplatz)/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung	Sportplatz mit zugehörigen Gebäuden
Potenziell nutzbare Fläche	18.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Dörflicher Charakter mit aufgelockerter Einfamilienhausbebauung sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

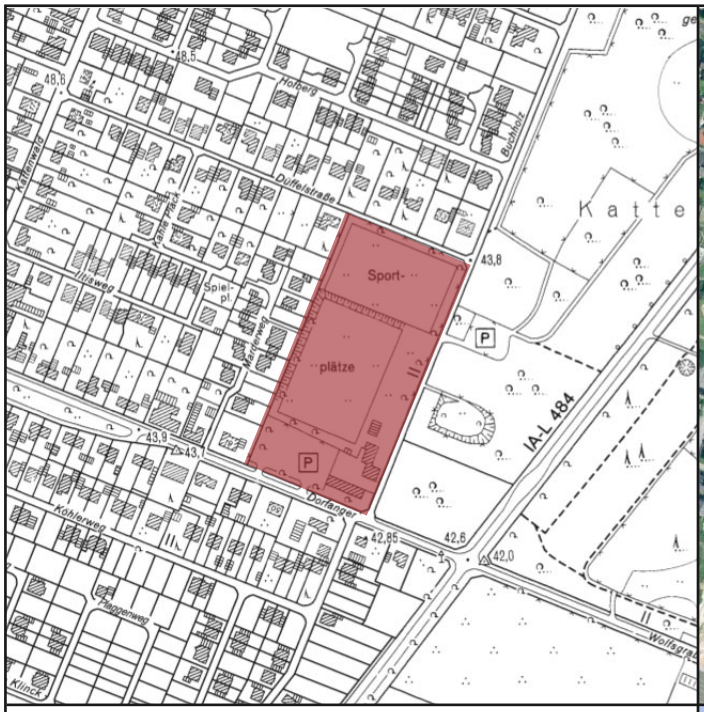
Bewertung	Siedlungsstrukturell sinnvolle Innenentwicklung von Griethausen, die Größe überschreitet den Eigenbedarf der Ortslage deutlich; Widerspruch zum Leitbild der behutsamen Entwicklung im nördlichen Stadtgebiet; Entwicklung **über längeren Zeitraum empfehlenswert** (Bauabschnitte)

Potenzialfläche W5-9

Sportplatz VfL Merkur

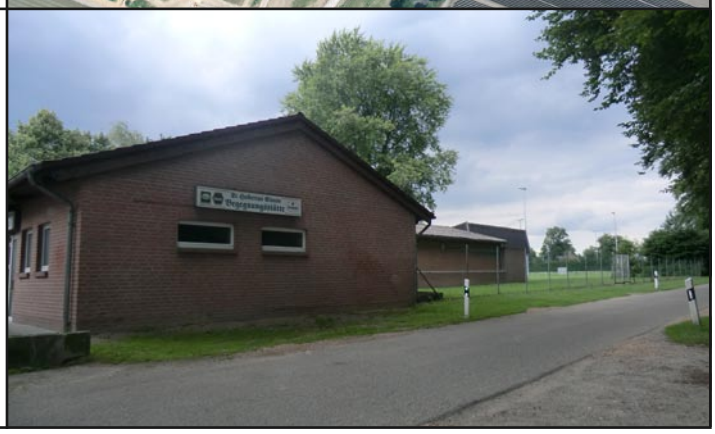
Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Grünfläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung	Sportplätze einschließlich Nebenanlagen
Potenziell nutzbare Fläche	18.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Innenstadtrandlage mit Wohnbebauung, Altenheim und Gewerbebetriebe

Bewertung	für eine verdichtete Wohnbebauung **zu empfehlen**, mögliche Lärmemissionen bei Reaktivierung der Bahntrasse berücksichtigen



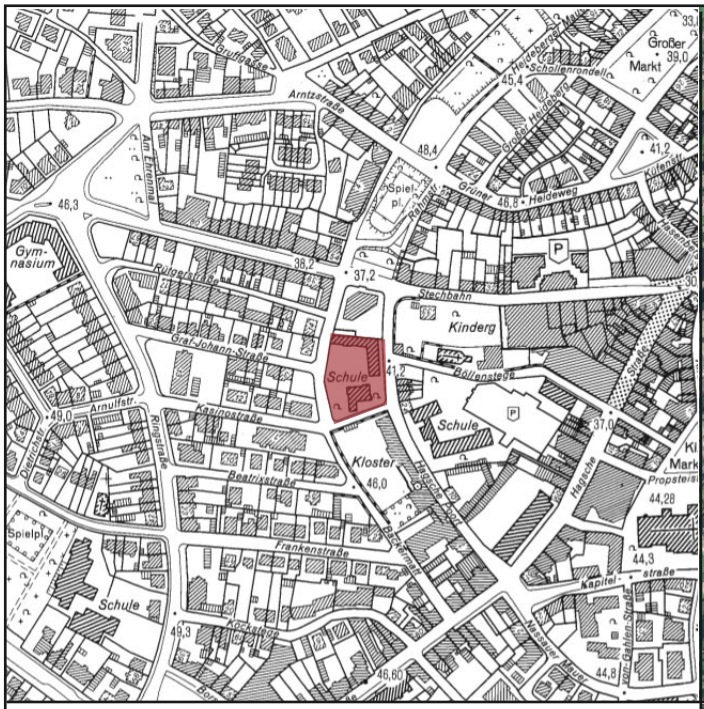
Potenzialfläche W5-10

Sportplatz SSV Reichswalde



Beschreibung	
Lage	Reichswalde
Planungsrecht	FNP: Grünfläche (Sportplatz)/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung	Sportplätze einschließlich Nebenanlagen
Potenziell nutzbare Fläche	25.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Stadtrandlage mit aufgelockerter Wohnbebauung und angrenzendem Wildgehege

Bewertung	uneingeschränkt sinnvoller Standort für eine aufgelockerte Wohnbebauung



Potenzialfläche W5-11

Lutherschule

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Grünfläche/B-Plan: 1-088-1
Beschreibung	Schulgebäude einschließlich Freianlage
Potenziell nutzbare Fläche	3.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Innenstadtlage mit mehrgeschossiger Wohnbebauung

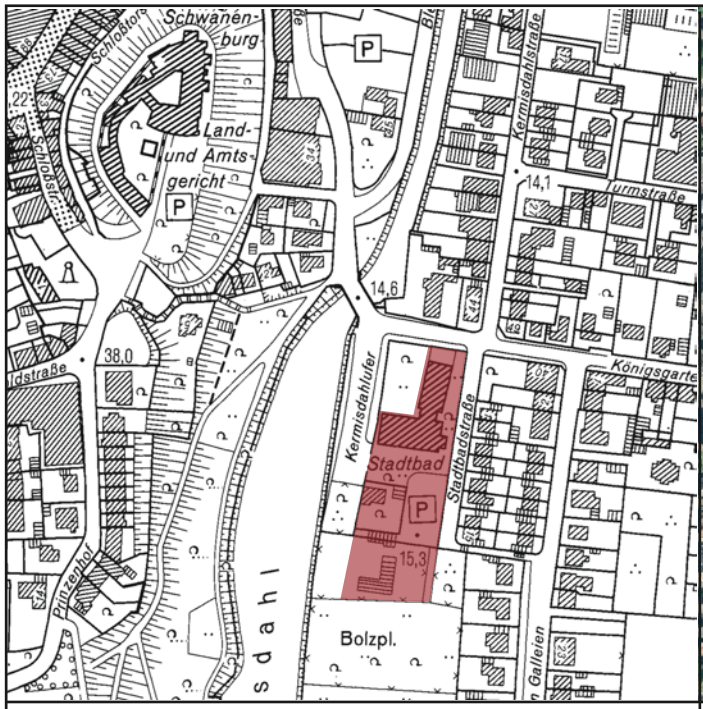
Bewertung	uneingeschränkt sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung

Potenzialfläche W5-12

Hauptschule Kleve-Süd/Materborn

Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Gemeinbedarfsfläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung	Schulgebäude einschließlich Freianlagen
Potenziell nutzbare Fläche	10.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Aufgelockerte Wohnbebauung größtenteils mit Einfamilienhäusern, Gärtnerei sowie zentraler Versorgungsbereich Dorfstraße mit Kirche, Nahversorger etc.

Bewertung	sinnvoller Standort für aufgelockerte für eine aufgelockerte Wohnbebauung, an der Dorfstraße verdichtete Wohnbebauung vorstellbar



Potenzialfläche W5-13

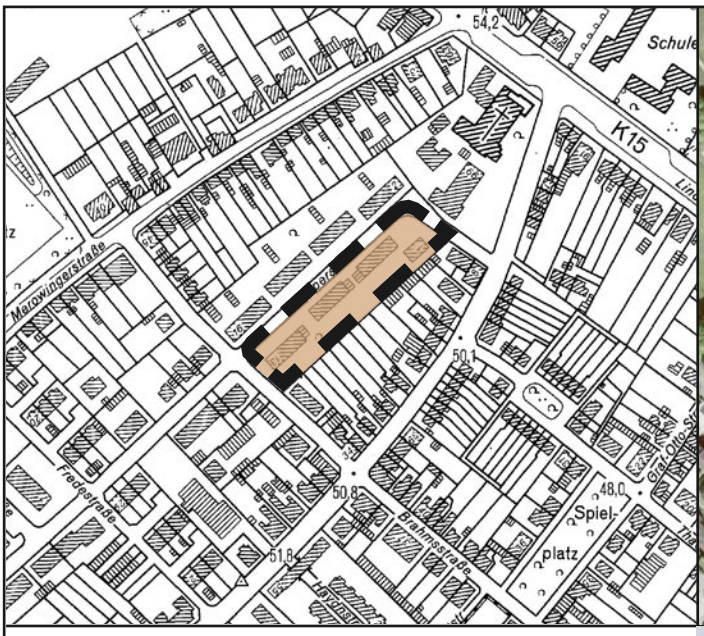
Stadtbad

Foto wird nachgereicht

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Flächen für die Landwirtschaft/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung	Schwimmbad einschließlich Stellplätzen und Freianlagen
Potenziell nutzbare Fläche	8.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Grün- und Wasserflächen, Innenstadtrandlage mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung

Bewertung	uneingeschränkt sinnvoller Standort für eine hochwertige Wohnbebauung

Anhang 1.3 Wohnungsbestände mit Handlungsbedarf



Potenzialfläche W6-1

Küpperstraße-Brahmsstraße-Mittelweg

Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	zweigeschossige MFH mit Satteldach aus den 1950er Jahren
Potenziell nutzbare Fläche	6.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	verdichtete Wohnbebauung

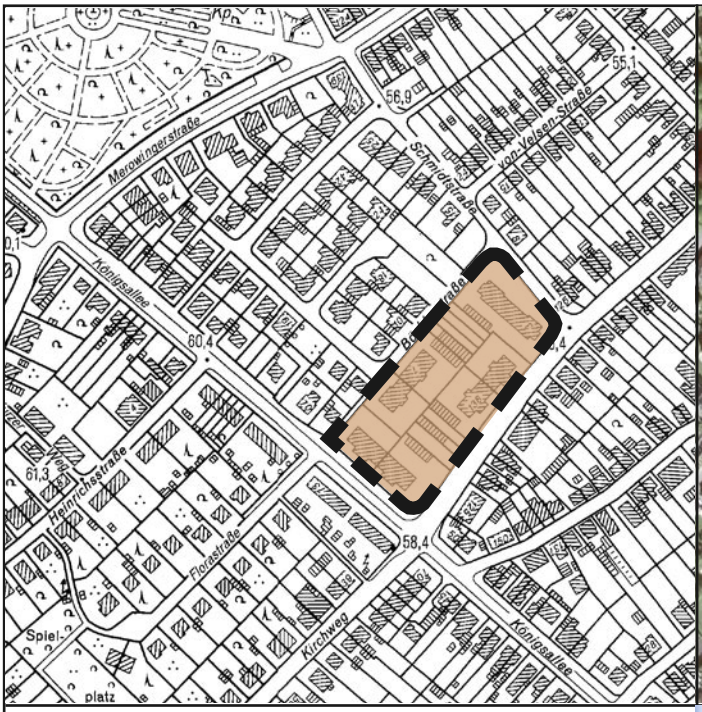
Bewertung	akuter Handlungsbedarf hinsichtlich der Aufteilung von Wohnungen und Sanierungszustand, sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH/REH)

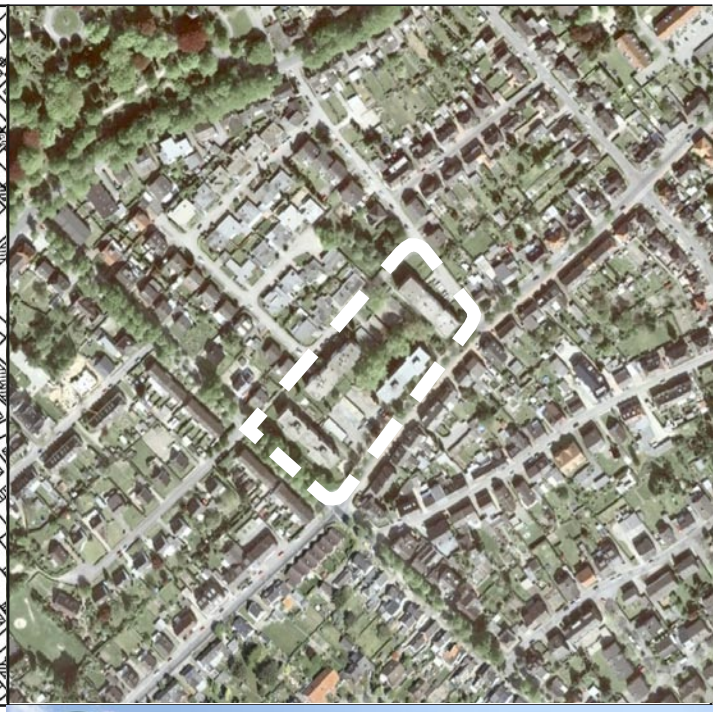
Potenzialfläche W6-2

Königsallee-Kirchweg-Heinrichsstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	zweigeschossige REH mit Satteldach aus den 1950er Jahren
Potenziell nutzbare Fläche	6.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	verdichtete Wohnbebauung, Geschosswohnbebauung

Bewertung	Zukunftsfähigkeit der Wohnungszuschnitte vor demographischem Hintergrund fragwürdig, Handlungsbedürftig bezüglich des energetischen Sanierungszustandes, sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH/REH), Umsetzbarkeit (Einzeleigentum)!?



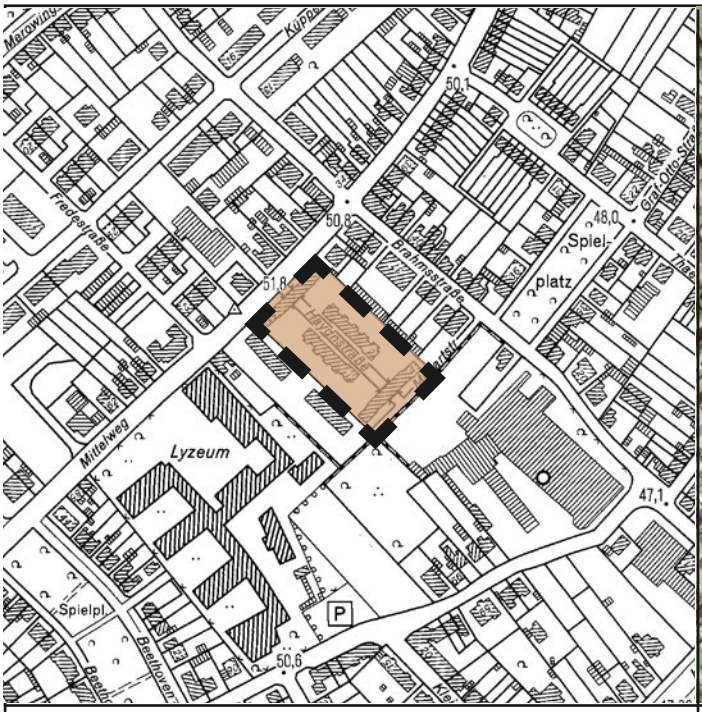


Potenzialfläche W6-3

Königsallee-Schmidtstraße-Böcklerstraße-Schmidtstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	viergeschossige Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre
Potenziell nutzbare Fläche	10.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist aufgelockerte Wohnbebauung, Reiheneinfamilienwohnhäuser

Bewertung	Handlungsbedürftig hinsichtlich des energetischen Sanierungszustandes der Flachdachgebäude, sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH/REH)

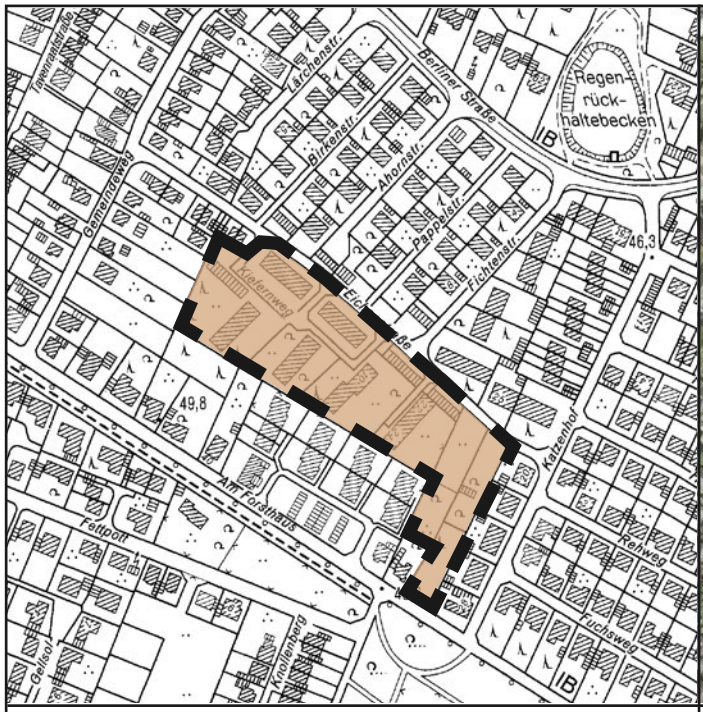


Potenzialfläche W6-4

Haydnstraße-Mozartstraße-Mittelweg

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	Schlichtbauweise der 1930/50er Jahre
Potenziell nutzbare Fläche	6.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Gewerbe, Brache, Schule, verdichtete Wohnbebauung

Bewertung	akuter Handlungsbedarf aufgrund der überalterten Gebäudesubstanz und dem energetischen Sanierungszustandes, sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH/REH)

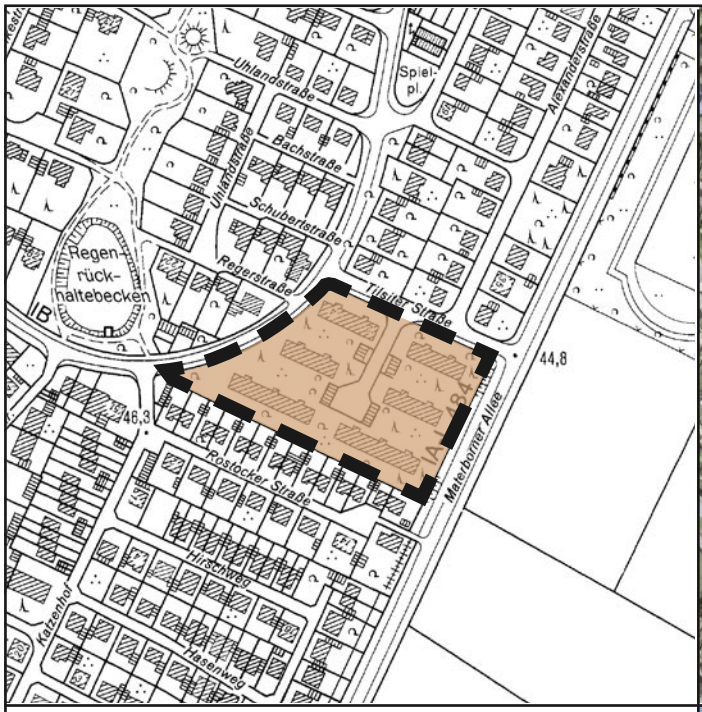


Potenzialfläche W6-5

Eichenstraße-Kiefernweg

Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: tlw. 2 und 4-171-0
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	dreigeschossige Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre
Potenziell nutzbare Fläche	20.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist aufgelockerte Wohnbebauung

Bewertung	Handlungsbedürftig hinsichtlich des energetischen Sanierungszustandes der Flachdachgebäude sowie einsehbarer Abstands- bzw. Freiflächen, sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH/REH)

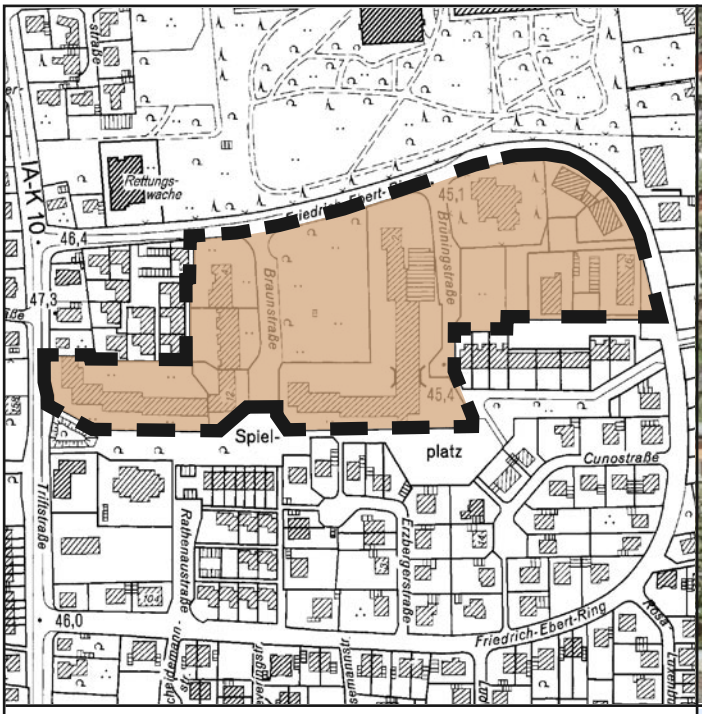


Potenzialfläche W6-6

Berliner Straße-Tilsiter Straße-
Kleve-Süd/Materborner Allee

Beschreibung	
Lage	Kleve-Süd/Materborn
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: 4-x1-1
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	dreigeschossige Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre
Potenziell nutzbare Fläche	15.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	meist aufgelockerte Wohnbebauung

Bewertung	Handlungsbedürftig hinsichtlich des energetischen Sanierungszustandes der Flachdachgebäude sowie einsehbarer Abstands- bzw. Freiflächen, sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH/REH)

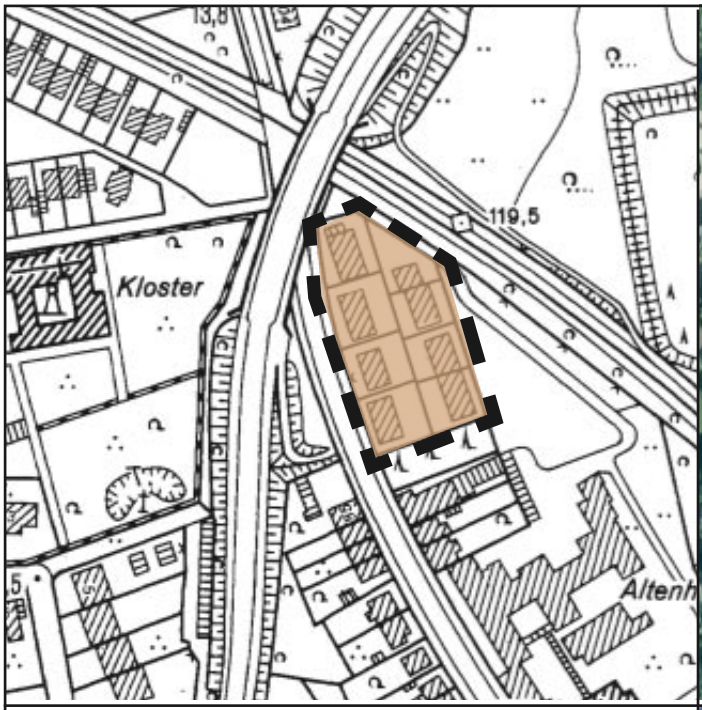


Potenzialfläche W6-7

Triftstraße-Friedrich-Ebert-Ring-Braunstraße -Brüningstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: 1-031-0 und 1-031-4
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	bis zu sechsgeschossige Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre
Potenziell nutzbare Fläche	40.000 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Krankenhaus, aufgelockerte Wohnbebauung

Bewertung	Handlungsbedürftig hinsichtlich des energetischen Sanierungszustandes der Flachdachgebäude sowie überdimensionaler und einsehbarer Abstands- bzw. Freiflächen, sinnvoller Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH/REH)

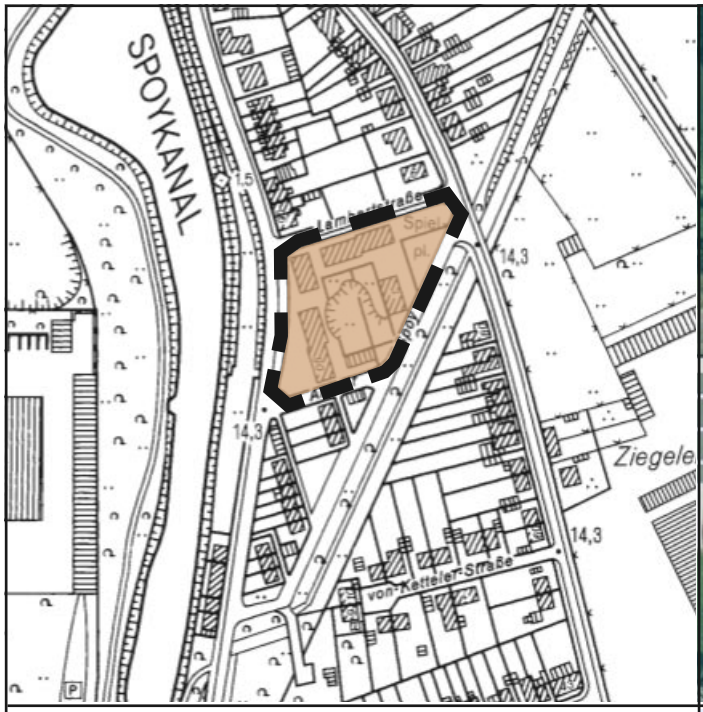


Potenzialfläche W6-8

Spyckstraße

Beschreibung	
Lage	Kleve
Planungsrecht	FNP: Wohnbaufläche/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	einfache zweigeschossige Mehrfamilienhäuser Ende 1950er/ Anfang 1960er Jahre
Potenziell nutzbare Fläche	4.500 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	Klever Ring und Franziskus-Haus

Bewertung	Handlungsbedarf bezüglich energetischer Sanierung; geeigneter Standort für eine verdichtete Wohnbebauung (MFH) und/oder Bestandsaufstockung



Potenzialfläche W6-9

Briener Straße - Lambertstraße -
An der Spoy

Beschreibung	
Lage	Kellen
Planungsrecht	FNP: Gewerbegebiet/B-Plan: kein B-Plan
Beschreibung/Anzahl Flurstücke	zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung der 1970er Jahre
Potenziell nutzbare Fläche	6.500 qm
Struktur der umgebenen Bebauung	aufgelockerte Wohnbebauung, Spoykanal, landwirtschaftliche Nutzflächen

Bewertung	Handlungsbedarf bezüglich energetischer Sanierung; geeigneter Standort für eine aufgelockerte Wohnbebauung (EFH/DH) und/oder Bestandsnachverdichtung/-aufstockung

Anhang 2:
Gesamtschau wesentlicher Kriterien für Analyse, Entwicklung und Umsetzung im Rahmen von Nachverdichtungen

Kriterien	*Erläuterungen*
Städtebau	
Geometrie und Größe der Fläche	*Größe und Zuschnitt der nutzbaren Fläche*
Dichte	*Eignung für Nachverdichtung, Bezug Neuplanung – Bestand und Ausnutzungsgrad*
Bauvolumen	*Bezug Neuplanung – Bestand*
Nutzungsstruktur	*Bezug Neuplanung – Bestand*
Vorhandene Infrastruktur	*Bewertung der Lagequalitäten (Nahversorgung, Soziale Infrastruktur)*
Städtebauliche und architektonische Qualitäten	*z. B. Bildung von Raumkanten, Flexibilität geplanter Gebäudetypen, architektomischer Gestaltungskanon*
Freiraum	
Ökol. Wertigkeit des Freiraumes	*im Bestand und Umgang in der Neuplanung*
Freiflächenqualität	*in der Neuplanung, z. B. Südausrichtung*
Freiflächenzonierung	*Klarheit der Zonierung (vorne – hinten)*
Grundstückszuschnitt	*Mögliche Flexibilität bei Grundstückszuteilungen*
Freiraumvernetzung	*in Bestand und Planung*
Öffentlicher Raum	*Geplante Qualitäten (z. B. Quartiersplätze)*
Erschließung	
Flächenumfang	*Größe der geplanten Erschließungsflächen*
Zugangsgrundstück	*Notwendige Zusatzgrundstücke, sonstige Restriktionen für die Umsetzung, z. B. Abriss*
Umwelt	
Mögliche Emittenten	*im Bestand*
Verkehrsbelastung	*in der Neuplanung*
Lärmintensität	*in der Neuplanung (z. B. durch fließenden und ruhenden Verkehr)*
Versiegelungsgrad	*Verhältnis Nettowohnbauland/Erschließung*
Finanzielles	
Werthaltigkeit	*Bewertung Wiederverkaufswert Planung*
Erschließungskosten	*Kostenverhältnis Nettowohnbauland/Erschließung*
Realisierbarkeit	
Eigentumsverhältnisse	*z. B. Erforderlichkeit einer Grundstücksumlegung oder Umgang mit Bestand*
Nachbar-Zustimmung	*Notwendigkeit Zustimmung von Beteiligten*
Planungszeitraum	*lange oder geringe Planungszeiten*
Bauorganisation	*z. B. mit Bauträger oder in Selbsthilfe*

Anhang 3:
Tabelle zu den Flächengruppen W2 bis W6

2b. FNP-Flächen ohne Bebauungsplan ≤ 0,5 ha						
Nr.	**Nr. Siedlungs-monitoring**	**Ortsteil**	**Bezeichnung**	**Verfügbare Größe in ha**	**Hinweise**	
W2-19	12	Brienen	Hooger Geest Süd	< 0,1	Zwischenzeitlich bis auf ein Baugrundstück voll-gelaufen	SE
W2-20	13	Rindern	Keekener Straße	0,3	Entwicklung aufgrund Nähe zu landwirtschaftli-chem Betrieb und möglicher Umgehungstrasse nachrangig	SE
W2-21		Rindern	Drususdeich-Nord	0,5	bedingte Eignung (Hochspannungsleitung)	SE
W2-22		Rindern	Drususdeich-Süd	0,43	bedingte Eignung (starker Bewuchs entlang Erschließungsstraße)	SE
W2-23		Kellen	Postdeich	0,4	Einschätzung – gute Eignung, Fortsetzung der Fläche W3-8	BE
W2-24		Kellen	Amselstraße	0,28	Einschätzung – gute Eignung	BE
W2-25		Kellen	Köstersweg	0,2	Erweiterungsfläche Schule – erforderlich?	BE
W2-26		Kellen	Hooge Hurdt	0,4	Einschätzung – gute Eignung (im wirksamen FNP als Grünfläche, ZB Friedhof dargestellt)	BE
W2-27		Kellen	Leitgraben	0,3	Im vorderen Bereich Baumaßnahmen Einschätzung – gute Eignung Eignung (im wirk-samen FNP als Grünfläche ohne ZB)	BE
W2-28		Materborn	Dorfstraße	0,41	Einschätzung – gute Eignung	BE
W2-29		Materborn	Fasanenweg	0,5	Einschätzung – mäßige Eignung (bewegtes Gelände und starker Bewuchs)	BE
W2-30		Materborn	Gemeindeweg	0,3	Einschätzung – gute Eignung	BL
W2-31		Materborn	Nassauer Allee	0,2	Einschätzung – mäßige Eignung (Erhaltenswerte Grünfläche, Darstellung ggf. anpassen)	BL
W2-32		Kleve	Waldstraße	0,25	Einschätzung – mäßige Eignung (Im hinteren Bereich erhaltenswerte Bäume, vorne auch zu-gewachsen)	BL
W2-33		Kleve	Burggarten	0,3	Einschätzung – mäßige Eignung (Erschließung von privaten Gärten und schlecht zugänglich)	BE
Gesamt Reserven Flächengruppe 2b (rot mar-kierte werden im FNP nicht angesetzt):				**3,12 ha**		
SE - Siedlungserweiterungen; BE - Binnenentwicklung; BL - Baulücke; Konv. - Konversionsfläche						
Im Sinne der Transparenz beinhaltet die Tabelle auch Flächen aus dem Siedlungsmonitoring, die bereits bebaut sind.						

3. Flächen mit Bebauungsplan						
Nr.	**Nr. Siedlungs-monitoring**	**Ortsteil**	**Bezeichnung**	**Verfügbare Größe in ha**	**Hinweise**	
W3-1	31	Düffelward	BP 9-268-0 Alte Schule	0,7	BP im Verfahren	BE
W3-2	30	Düffelward	BP 9-110-0 Biesenburgstraße	0	Gebiet ist vollständig bebaut	-
W3-3	32	Wardhausen	BP 3-249-0 Biesenburgstraße	0,4	BP rechtskräftig	BL
W3-4	33	Rindern	BP 3-261-0 Apostelstraße	0,5	BP im Verfahren	BE
W3-5	34	Rindern	BP 3-027-0 El Steentje	0,5	Restflächen, BP rechtskräftig	BL
W3-6	35	Rindern	BP 3-152-2 Theodorstraße	0,2	Restflächen, BP rechtskräftig	BL
W3-7	73	Rindern	BP 3-163-0 Pfarrer-Look-Str.	0,2	Restflächen, BP rechtskräftig	BL
W3-8		Kellen	BP 2-216-0	0,2	BP rechtskräftig	BE
W3-9	36	Kellen	BP 2-262-0 Steenpad	0,4	BP rechtskräftig	BL
W3-10	37	Kellen	BP 2-223-1 Heinrich-Bause-Str.	0,2	BP rechtskräftig	BL
W3-11	38	Materborn	BP 4-018-1 Erikastraße	1,0	BP rechtskräftig	Konv.
W3-12	39	Materborn	BP 4-221-3 Burg Ranzow	3,2	BP rechtskräftig	BE
W3-13	40	Materborn	BP 4-266-0 Esperance Nord	0,7	BP im Verfahren	SE
W3-14		Materborn	BP 1-012-0 Schmidtstraße	0,2	BP rechtskräftig	BL
W3-15	78	Materborn	BP 4-076-4 Grüner Ring	0,15	2 Bauplätze, BP rechtskräftig	BL
W3-16		Materborn	BP 4-166-0 Annabergstraße	0,15	BP rechtskräftig	BL
W3-17		Materborn/ Kleve	BP 1-198-0 Siegertstraße	0,2	BP rechtskräftig	gew. BL
W3-18		Materborn	BP 1-083-0 Karl-Leisner-Str.	0,3	Primärvegetation, BP rechtskräftig und im Verfahren	gew. BL
W3-19		Materborn	BP 1-061-1	0,45	Einschätzung – gute Eignung, Abgebrannte Gebäude, ehemalige Gärtnerei, Kleintierhaltung, BP rechtskräftig	gew. BL
W3-20		Materborn	BP 1-234-0	0,7	BP rechtskräftig	BE
W3-21	41	Reichswalde	BP 5-243-0 Mühsol	0	Gebiet ist vollständig bebaut	-
W3-22	42	Reichswalde	BP 5-202-1 Knollenberg	0,6	Restflächen vorhanden, BP rechts-kräftig	BL

3. Flächen mit Bebauungsplan						
Nr.	**Nr. Siedlungs-monitoring**	**Ortsteil**	**Bezeichnung**	**Verfügbare Größe in ha**	**Hinweise**	
W3-23	43	Reichswalde	BP 5-247-0 Köhlerweg	0,8	Restflächen vorhanden, BP rechts-kräftig	BL
W3-24	44	Kleve	BP 1-272-0 In den Galleien	0	Gebiet ist vollständig bebaut	-
W3-25	45	Kleve	BP 1-242-1 Mausgarten	0,1	BP rechtskräftig	BL
W3-26	46	Kleve	BP 1-154-1 Pastor-Janßen W.	0	Gebiet ist vollständig bebaut	-
W3-27	47	Kleve	BP 1-053-0 Stadionstraße	5	BP rechtskräftig	Konv./BE
W3-28	79	Kleve	BP 1-068-0 Van-Kampen-Str.	0,2	BP rechtskräftig	BL
W3-29	80	Kleve	BP 1-269-0 Nassauer Allee	0	Gebiet ist vollständig bebaut	-
W3-30	81	Kleve	BP 1-263-0 Turmstraße	0	Gebiet ist vollständig bebaut	-
W3-31	82	Kleve	BP 4-204-0 Fitchburger Straße	0,15	Restflächen vorhanden, BP rechts-kräftig	BL
W3-32	72	Brienen	BP 7-022-0 Holger Geest	0,4	4000 qm Restfläche vorhanden, BP im Verfahren	BL
W3-33	74	Donsbrüggen	BP 8-178-0 Von-Eyll-Straße	0,25	Restflächen vorhanden, BP rechts-kräftig	BL
W3-34	75	Donsbrüggen	BP 8-178-0 Pastor-Fonck-Weg	0	BP rechtskräftig, B-Plan-Teilbereich setzt Grünfläche fest. Im Zusammenhang mit westlich angrenzender Fläche W1-9 ist diese Fläche als Wohnbauflächen-darstellung vorgesehen.	-
W3-35	76 16	Donsbrüggen	BP 8-258-0 Spielberg	0,2 0,6	Restflächen am Spielberg vorhan-den – Bewuchs entlang der Straße, BP rechtskräftig und Restfläche nordwestlich Kranenburger Straße, BP rechtskräftig,	BL
W3-36	16	Donsbrüggen	8-103-1 Kämpstraße	0,37	BP rechtskräftig	BL
W3-37	77	Donsbrüggen	BP 8-139-2 Birkenweg	-	BP wird aufgestellt – vgl. Auftaktveranstaltung	-
W3-38	70	Keeken	BP 9-244-0 Molkereiweg	-		-
W3-39	71	Keeken	BP 9-270-0 Düffelgaustraße	-		-
W3-40		Düffelward	BP 9-280-0	0,34	BP im Verfahren	BL
Gesamt Reserven Flächengruppe 3 (rot markierte wer-den im FNP nicht angesetzt):				**19,36 ha**		
Im Sinne der Transparenz beinhaltet die Tabelle auch Flächen aus dem Siedlungsmonitoring, die bereits bebaut sind.						
SE - Siedlungserweiterungen; BE - Binnenentwicklung; BL - Baulücke; gew. BL - gewerbliche Baulücke; Konv. - Konversionsfläche						

W4. Reserveflächen in Blockinnenbereichen					
Nr.	**Ortsteil**	**Bezeichnung**	**Blockgröße in ha**	**Verfügbare Größe in ha**	**Hinweise**
W4-1	Kleve	Rindernscher Deich-Am Forstgarten-Wasserburgallee	4,2	0,5	Bedingt empfehlenswert
W4-2	Kleve	Lindenallee-Graf-Otto-Straße-Mittelweg	1,7	0,5	empfehlenswert
W4-3	Kellen	Hoher Weg-Emmericher Straße-Robertstraße-Neerfeldstraße	3,7	0,9	empfehlenswert
W4-4	Kellen	Robertstraße-Emmericher Str.-Reeser Straße-Neerfeldstraße	4,0	1,6	empfehlenswert
W4-5	Kellen	Robertstraße-Emmericher Str.-Reeser Straße-Neerfeldstraße	3,6	1,6	empfehlenswert
W4-6	Kellen	Schulstraße-Kreuzhofstraße-Lindenstraße-Ulmenweg	4,8	2,0	empfehlenswert
W4-7	Materborn	Königsallee-KastanienwegWasserweg	6,2	1,7	Bedingt empfehlenswert
W4-8	Kleve	Scholten-Str.-Mittelweg-Schmidtstraße-Merowingerstraße	1,5	0,6	empfehlenswert
W4-9	Kleve	Scholten-Str.-Mittelweg-Schmidtstraße-von Velsen-Straße	1,5	0,4	empfehlenswert
W4-10	Kleve	Scholten-Str.-Ackerstraße-Mittelweg	1,0	0,5	Nicht empfehlenswert
W4-11	Kleve	Gutenbergstraße-Schьttestraße-Königsallee-Ackerstraße	2,8	0,7	empfehlenswert
W4-12	Materborn	Königsallee-Erikastraße-Gartenstraße-Kirchweg	2,6	0,5	Bedingt empfehlenswert
W4-13	Materborn	Braustraße/Königsallee/Kapellenstraße	5,2	1,0	Bedingt empfehlenswert
W4-14	Kleve	Kleisstraße/Ackerstraße/Brahmsstraße	2,1	0,5	Nicht empfehlenswert
Gesamt Reserven Flächengruppe 4 (rot markierte werden im FNP nicht angesetzt):				**8,2 ha**	

W5a. Konversion (groß) (für alle Flächen dieser Flächengruppe wurde ein Steckbrief erarbeitet - Siehe Flächengruppe G3)
Die großen Konversionsflächen ehemalige XOX-Fabrik, Margarine-Union, Bensdorp-Fabrik und Bahngelände wurden im Rahmen der Flächenbewertung ausfährlich untersucht (Flächengruppe G3). Die Flächen umfassen eine Größenordnung von äber 40 ha. Vorgesehen ist eine mischgebietstypische Struktur, die Wohnnutzung ist eher untergeordnet. Daher werden diese Flächen nicht als Reserven im Bereich Wohnen bewertet.

W5b. Konversion (klein)				
Nr.	**Ortsteil**	**Bezeichnung**	**Verfügbare Größe in ha**	**Hinweise**
W5-1	Kleve	Bresserbergstraße-Königsallee	3,7	Standort der Tennishalle und der Tennisplätze, BP müßte geändert werden
W5-2	Kleve	Brahmsstraße-Acker-straße-Mozartstraße	1,4	Diverse Unternehmen
W5-3	Kleve	Lindenallee-Hoffmannallee-Thaerstraße-Graf-Otto-Straße	1,0	Firma Lievertz (Fachgroßhandel Haustechnik)
W5-4	Kleve	Sackstraße-Südstraße-Kleine Rembrandstraße	2,0	Gewerbehallen diverser Unternehmen
W5-5	Materborn	Braustraße-Erikastraße	0	Gärtnerei – Bestandteil von BP 4-018-1 Erikastraße (siehe W3-11)
W5-6	Kellen	Ziegelei Steinstraße	4,8	mögliche Konversion des gewerblichen Betriebes (noch aktive Ziegelei) sowie von zwei Gartenflächen an der Steinstraße (Nachverdichtung), Betriebsaufgabe unklar, Umgang mit Teich und Landschaftsbauwerk an der Steenowe müsste geklärt werden
W5-7	Kleve	Ludwig-Jahn-Straße-Hafenstraße–Tiergarten-straße- Spyckstraße-Flutstraße	2,9	Private Gaartenflächen und brachliegende gewerbliche Bauten
W5-8	Griethausen	Sportplatz SV Griethausen	1,8	Sportplatz mit zugehörigen Gebäuden, Standorte der Feuerwehr und des Bürgerhauses bleiben erhalten
W5-9	Kleve	Sportplatz VfL Merkur	1,8	Sportplätze einschließlich Nebenanlagen
W5-10	Reichswalde	Sportplatz SSV Reichswalde	2,5	Sportplätze einschließlich Nebenanlagen
W5-11	Kleve	Lutherschule	0,3	Schulgebäude einschließlich Freianlagen
W5-12	Materborn	Hauptschule Materborn	1,0	Schulgebäude einschließlich Freianlagen und Nebengebäuden
W5-13	Kleve	Stadtbad	0,8	Schwimmbad einschließlich Stellplätzen und Freianlagen, Standort für eine sehr hochwertige Wohnbebauung
Gesamt Reserven Flächengruppe W5b:			24,0 ha	

W6. Handlungsbedarfe im Bestand				
Nr.	**Ortsteil**	**Bezeichnung**	**Blockgröße in ha**	**Hinweise**
W6-1	Kleve	Küppersstraße-Brahmsstr	0,6	1950er Jahre Geschosswohnungsbauten
W6-2	Materborn	Königsallee-Kirchweg-Heinrichsstraße	0,6	1950er Jahre Einfamilienreihenhäuser
W6-3	Kleve	Königsallee-Kirchweg-Böcklerstraße-Schmidtstraße	1	1970er Jahre Geschosswohnbauten
W6-4	Kleve	Haydnstraße-Mozartstraße-Mittelweg	0,6	1950er Jahre/Substandard
W6-5	Materborn	Eichenstraße- Kiefernweg	2	1970er Jahre
W6-6	Materborn	Berliner Straße-Tilsiter Straße-Materborner Allee	1,5	1970er Jahre Geschosswohnbauten
W6-7	Kleve	Triftstraße-Friedrich-Ebert-Ring-Braunstraße-Brünningstraße	4	1970er Jahre Geschosswohnbauten
W6-8	Kleve	Spyckstraße	0,5	1950er Jahre Mehrfamilienhäuser
W6-9	Kellen	Briener Straße-Lambertstraße-An der Spoy	0,6	1970er Jahre Mehrfamilienhäuser
Gesamt Reserven Flächengruppe 6:			**11,4**	Potentiale werden nicht angesetzt, da es sich um Ersatz bestehender Wohnungsbestände handelt.