

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4-335-0
für den Bereich Dorfstraße/
Materborner Allee/ Berliner
Straße im Ortsteil Mater-
born



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-335-0 für den Bereich Dorfstraße/ Materborner Allee/ Berliner Straße im Ortsteil Materborn (Stand 01.03.2021)

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
3. Erfordernis der Planung	3
4. Hochwasserrisiko	4
5. Wahl des Verfahrens	4
6. Planerische Ausgangssituation	5
6.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	5
6.2 Stadtentwicklungskonzept	6
6.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	7
6.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve	7
6.5 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	8
6.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	9
7. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	10
8. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen ...	10
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
9.1 Verkehrliche Erschließung	11
9.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung	11
9.3 Abwasserbeseitigung	11
10. Natur und Landschaft, Umweltschutz	11
11. Artenschutz	11
12. Sonstige Belange	11

1. Planungsanlass

Im vorgeschlagenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-335-0 liegen derzeit zwei Bebauungspläne, Bebauungsplan Nr. 4-X1-1 und die zwei vereinfachten zugehörige Änderungen für den Bereich Dorfstraße / Materborner Allee/ Rostocker Straße / Uhlandstraße sowie der Bebauungsplan Nr. 4-114-0 mit drei vereinfachten Änderungen für den Bereich Berliner Straße/ Gemeindeweg. Die Grundpläne sind seit 1964 sowie 1993 rechtsverbindlich. In einem gemeinsamen Verfahren sollen diese Pläne nun aufgehoben werden. Diese Bebauungspläne weisen Festsetzungen auf, die auf der einen Seite sehr restriktiv sind und auf der anderen Seite keine Aussagen über Wohneinheiten machen.

Nach dieser Aufhebung wäre der Bereich wieder ohne Vorgaben durch eine Satzung, also als ungeplanter Innenbereich gem. §34 BauGB zu bewerten. Im unbeplanten Innenbereich muss sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hierbei ergeben sich durch den §34 BauGB keine Vorgaben oder Einschränkungen hinsichtlich der Wohneinheiten. Um aber den prägenden Charakter zu schützen, schlägt die Verwaltung vor, dass ein einfacher Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt wird und reglementierend wirkt. Ein qualifizierter Bebauungsplan weist mindestens die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen auf. Sollten die Mindestfestsetzungen nicht vorhanden sein, spricht man von einem einfachen Bebauungsplan. Hier soll nun ein einfacher Bebauungsplan mit wenigen Festsetzungen beschlossen werden.

Ziel der Aufstellung ist es daher, die vorhandene Struktur zu sichern, den Charakter des Wohngebietes zu schützen und eine flexible Bauweise zu ermöglichen. Daher sollen in dem einfachen Bebauungsplan nur ein Allgemeines Wohngebiet, die Wohneinheiten, sowie die Geschossigkeit festgesetzt werden. Die weiteren Vorgaben wie Höhe und Bautiefe werden wiederum durch den §34 BauGB geregelt, also durch das Einfügen in die nähere Umgebung.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Aufstellung des Bebauungsplans empfohlen.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Kleve Materborn und ist durch die Straßen Alexanderhof/ Bachstraße/ Berliner Straße/ Dresdner Straße/ Heinestraße/ Jenaer Straße/ Körner Straße/ Lessingstraße/ Regerstraße/ Rostocker Straße/ Schubertstraße/ Tilsiter Straße/ Uhlandstraße erschlossen. Der Bereich ist wohnlich geprägt, nur im Bereich der Dorfstraße sind Infrastruktureinrichtungen und gewerbliche Anlagen zu finden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von etwa 14 ha und liegt zentral in Ortsteil Materborn, so dass auch verschiedene Infrastruktureinrichtungen in direkter Nähe vorhanden sind.

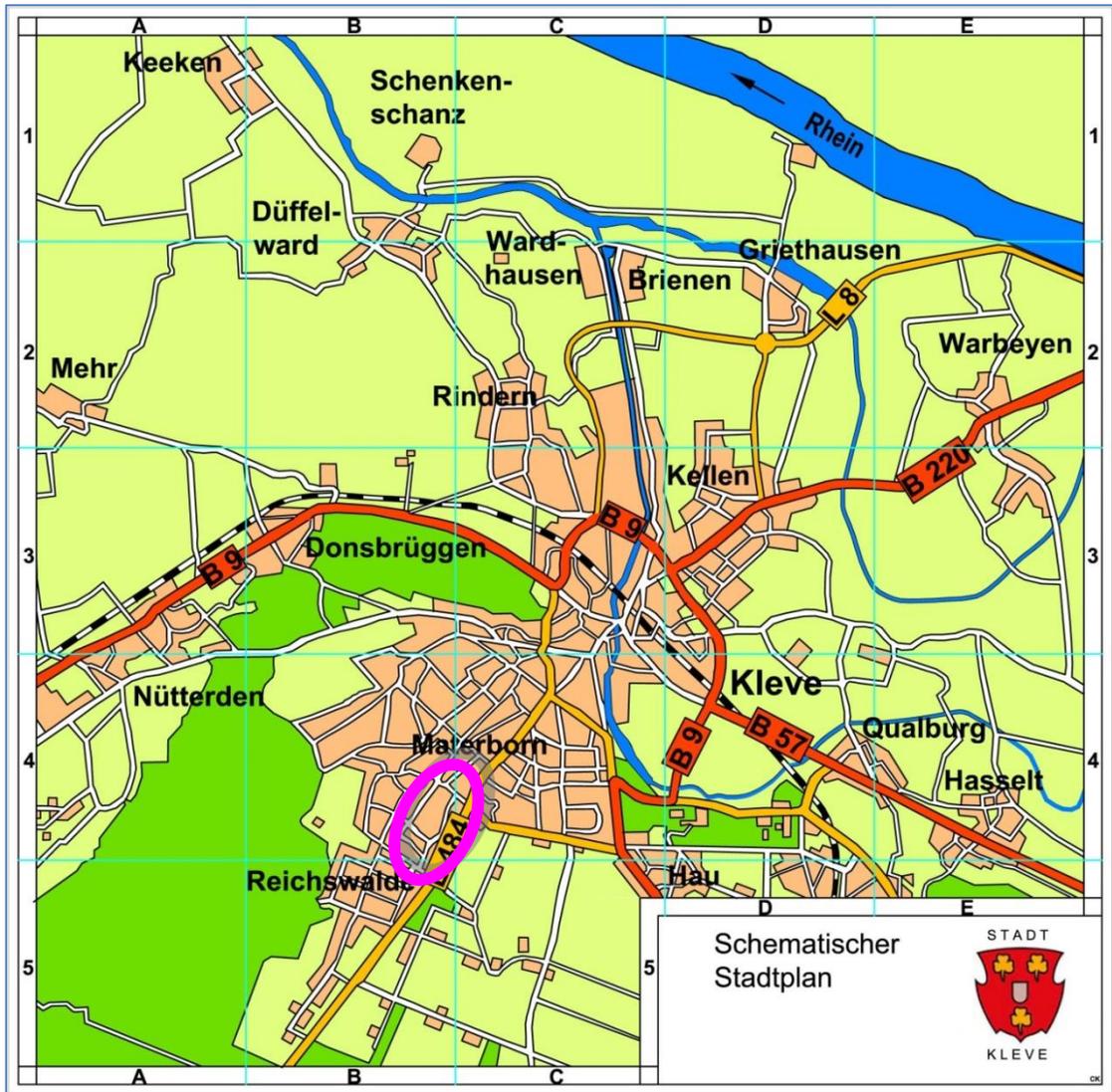


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-335-0, unmaßstäblich

3. Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen zu können.

Die Planung soll die vorhandenen Strukturen sichern und das Wohngebiet schützen. Das Gebiet ist heterogen strukturiert und dies soll auch weiter so bei behalten bleiben. Dies bedeutet, dass hier nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, wo nur ein allgemeines Wohngebiet, die Geschossigkeit sowie die Wohneinheiten festgesetzt sind. Weiter Vorgaben werden sonst im unbeplanten Innenbereich gem. 34 BauGB durch das Einfügekriterium geregelt.

4. Hochwasserrisiko

Die Fläche liegt in der Oberstadt und liegt deshalb außerhalb der Hochwasserrisikogebiete. Durch diese Lage besteht keine Gefahr wegen Hochwasser, dieses Thema wird daher nicht weiter in der Planung geprüft.

5. Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Das Vorhaben ist als „Maßnahme der Innenentwicklung“ anzusehen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs des Ortsteils Materborn. Dort soll eine Nachverdichtung eines bislang anders genutzten Grundstücks erfolgen.

Die Flächenobergrenze von 20.000 qm bis 70.000 qm zulässiger Grundfläche wird eingehalten. Der Bebauungsplan weist eine Fläche von ca 30.000 qm Baugebietsflächen auf, somit wird eine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet.

Gründe, die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des hier zugrunde gelegten Verfahrens entgegenstünden, ergeben sich nicht. Mit Satz 4 der vorgenannten Vorschrift wäre hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet würde, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen würde. Das ist vorliegend nicht der Fall.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche städtebaulichen Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dienen, was hier der Fall ist. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin sowohl im Rahmen der vorgenannten Vorprüfung des Einzelfalls als auch innerhalb dieses Bebauungsplanes – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Da der

Geltungsbereich eine Baufläche von ca. 30.000qm überplant wird kein Umweltbericht jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

6. Planerische Ausgangssituation

6.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 18)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

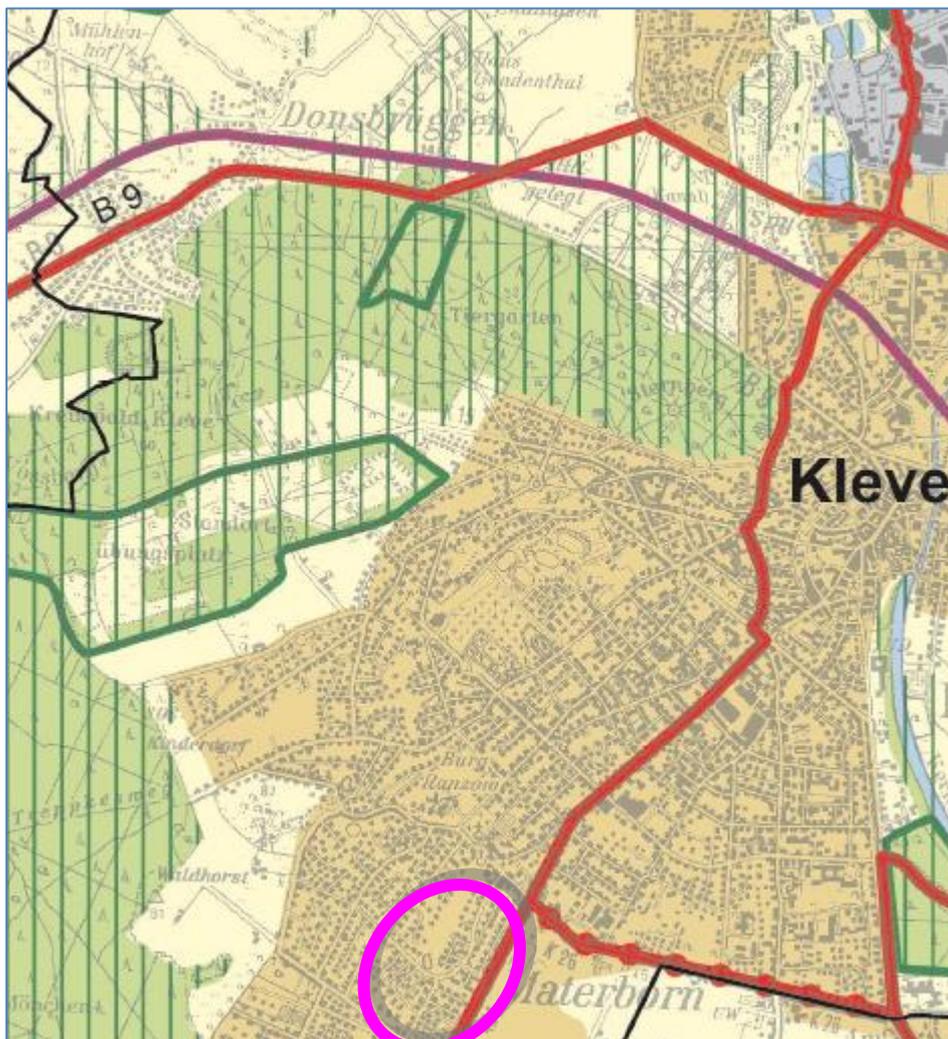


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

Der Regionalplan stellt einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, dieser Bereich entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Somit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung.

6.2 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

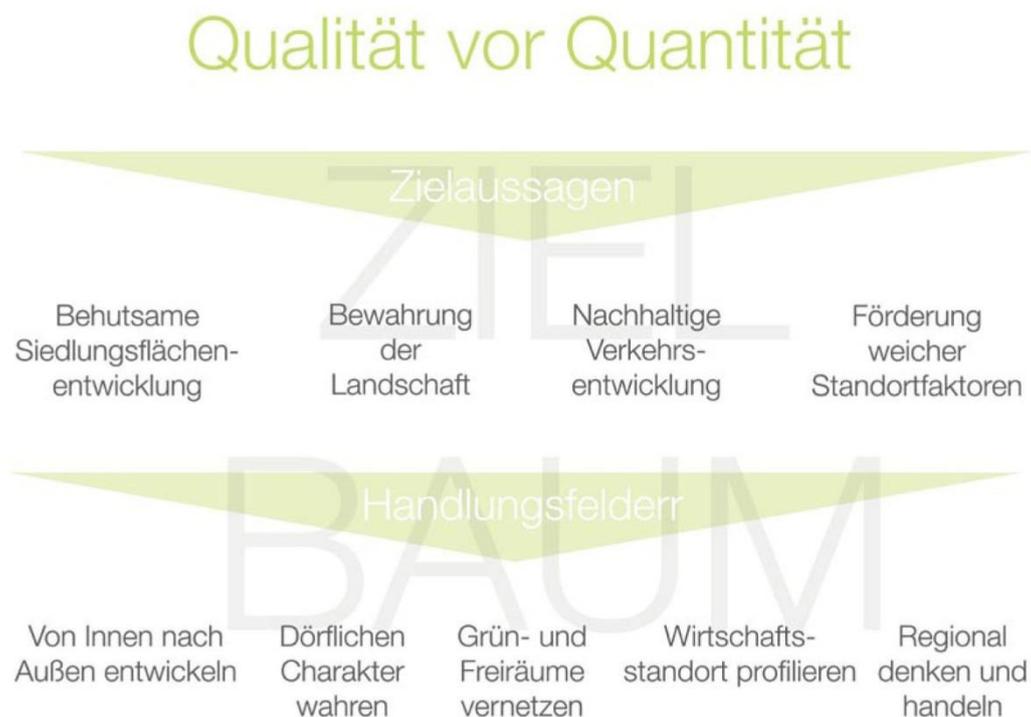


Abb. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Der Bebauungsplan Nr. 4-335-0 stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein. Durch die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen werden neue Wohnbauflächen im bebauten Bereich auf einer Freifläche realisiert. Somit wird hier eine maßvolle Ergänzung des Wohnraums verfolgt. Dies entspricht dem Ziel einer behutsamen Siedlungsflächenentwicklung.

6.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist in diesem Bereich daher kritisch zu sehen. Jedoch ist im Allgemeinen Wohngebiet kein großflächiger Einzelhandel zulässig. Daher wird davon ausgegangen, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht negativ beeinflusst werden.

6.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve

Das Vergnügungstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städten vermehrt Vergnügungstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/Stadtbereiche/Räume auszuweisen, in denen Vergnügungstätten zulässig sind – ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnü-

gungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne der räumlichen Ausnahmen,
- Ausschluss aus Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit und
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

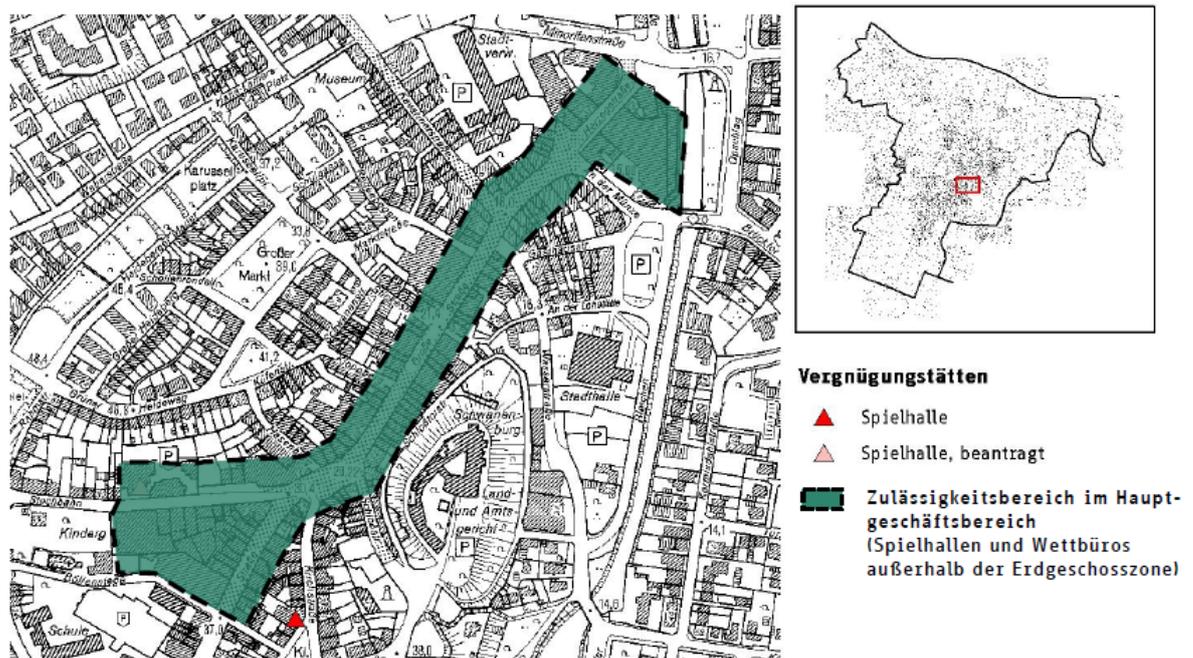


Abb. 5: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-335-0 liegt außerhalb dieser Zone. Der Bebauungsplan setzt zudem als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier sind nach § 4 BauNVO „Vergnügungsstätten“ als zulässige Nutzung nicht aufgelistet.

6.5 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

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

Der aktuelle Flächennutzungsplan sowie der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-335-0 Wohnbauflächen vor. Diese Vorgabe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Somit entspricht der B-Plan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

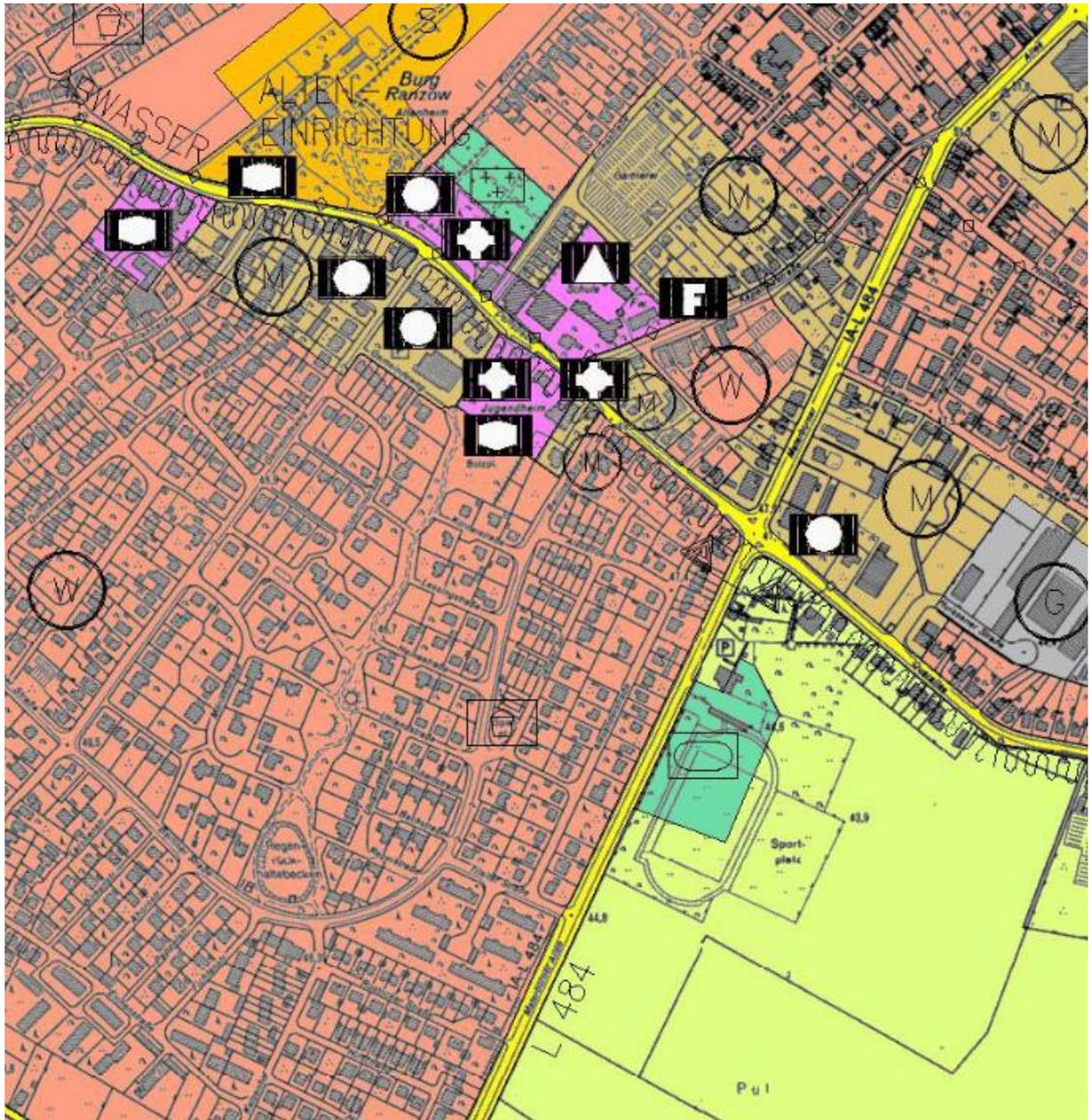


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

6.6 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Für den Bereich existieren derzeit zwei verschiedene Bebauungspläne, jeweils auch mit verschiedenen vereinfachten Änderungen. Diese Pläne sollen nun alle gemein-

sam in einem Verfahren aufgehoben werden. Der Bereich ist zusammenhängend und sinnvoll abgetrennt. Es ist ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. .

7. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung ist es daher, die vorhandene Struktur zu sichern, den Charakter des Wohngebietes zu schützen und eine flexible Bauweise zu ermöglichen. Daher sollen in dem einfachen Bebauungsplan nur ein Allgemeines Wohngebiet, die Wohneinheiten, sowie die Geschossigkeit festgesetzt werden. Die weiteren Vorgaben wie Höhe und Bautiefe werden wiederum durch den §34 BauGB geregelt, also durch das Einfügen in die nähere Umgebung.

8. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan Nr. 4-335-0 getroffenen Festsetzungen erläutert.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da hier überwiegend eine Wohnnutzung sichert und weiter entwickelt werden soll, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, um den zukünftigen Gebietscharakter zu wahren und sich in die Umgebung einzufügen. Zudem sind die für eine Tankstelle oder einen Gartenbaubetrieb benötigte Erschließung und der damit verbundene Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet und nicht ein Reines Wohngebiet, um an dieser Stelle auch die Möglichkeit einer Ansiedlung der nach § 4 BauNVO zugelassenen Anlagen und Betriebe offen zu halten und flexibel darauf reagieren zu können.

Bebauung entlang dieser Straßen. Eine zweigeschossige Bebauung

8.2 Anzahl der Wohnungen

Das Gebiet ist in unterschiedliche Bereiche eingeteilt worden, so dass die vorhandenen Strukturen auch beachtet werden können. Der Bereich ist unterschiedlich geprägt, entlang des Grünzuges sind Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit prägend, der größte Teil ist jedoch mit Reihenhäusern oder freistehenden Gebäude mit zwei Wohneinheiten charakterisiert.

Zusätzlich werden Bereiche mit 6 Wohneinheiten festgesetzt, da diese bereits mit größeren Gebäuden prägend sind. Die Dresdener Straße weist bereits jetzt Geschosswohnungsbau auf, hier werden entsprechend 50 Wohneinheiten festgesetzt.

8.3 Geschossigkeit

Der größte Teil des Bereichs ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, daher wird auch in Großen Teilen eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Nur in dem Bereich der Desdnerstraße wird eine Zwei bis Dreigeschossigkeit festgesetzt, da diese Höhe auch bereits vorhanden ist.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Fläche ist durch vorhandene Straße erschlossen, es müssen keine neuen Straßenflächen errichtet werden.

9.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Im Bereich liegen jeweils Kanäle, so dass sie hier angeschlossen werden können. Durch das Gebiet läuft eine Stromleitung der Stadtwerke, diese ist noch außerbetrieb, somit ohne Strom. Diese Leitung kann in der Planung herausgenommen.

9.3 Abwasserbeseitigung

Aussagen zum Umgang mit Abwasser im Planbereich werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

10. Natur und Landschaft, Umweltschutz

Ein Umweltbericht wird in einem beschleunigten Verfahren nicht erstellt. Es wird eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Aussagen zum Artenschutz werden in einem zusätzlichen Gutachten erarbeitet.

11. Artenschutz

Der Artenschutz sowie die Vorprüfung zum Umweltbericht sind in jeweils einem separaten Gutachten dargestellt.

12. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger auf weitere Belange hingewiesen oder werden weitere Gutachten für notwendig erachtet, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.