

Begründung

1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Nr. 4-171-0 für
den Bereich Eichenstraße/ Am
Forsthaus
im Ortsteil Materborn





Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet.....	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Bebauungsplanverfahren	3
4.	Planerische Ausgangssituation.....	3
4.1.	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	3
4.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
4.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	5
4.4.	Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	5
a.	Stadtentwicklungskonzept	5
b.	Vergnügungstättenkonzept	6
5.	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	7
5.1.	Art der baulichen Nutzung	7
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.4.	Grünordnerische Festsetzungen	8
6.	Erschließung	8
6.1.	Verkehrliche Erschließung.....	8
7.	Artenschutz	9
8.	Klimaschutz.....	9
9.	Altlasten und Altablagerungen.....	9
10.	Denkmalschutz	9
11.	Sonstige Belange	9



1. Plangebiet

Für den Bebauungsplan Nr. 4-171-0 für den Bereich Eichenstraße/ Am Forsthaus im Ortsteil Materborn ist ein Antrag auf Änderung eingegangen. Der Antragsteller beabsichtigt, entlang der Straße Am Forsthaus auf den Flurstücken 97 in der Flur 16 der Gemarkung Materborn ein Gebäude zu errichten. Dieses Gebäude soll im Tinyhouse-Stil errichtet werden.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 4-171-0 welcher am 18.05.1993 Rechtskraft erlangt hat, sieht für diesen Bereich kein Baufenster vor. Um eine Bebauung zu ermöglichen soll nun das Baufenster erweitert werden, so können zwei Gebäude auf dem Grundstück Platz finden. Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass eine Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle städtebaulich verträglich ist. Ziel der 1. vereinfachten Änderung ist es, das Baufenster zu vergrößern und in einer eingeschossigen, offenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auszuweisen. Die neuen Festsetzungen entsprechen damit den vorhandenen Festsetzungen. In Bezug auf den Klimaschutzfahrplan ist im Bebauungsplan folgende Festsetzung enthalten: Bzgl. der Gestaltung von Vorgärten ist eine Festsetzung mit aufgenommen worden, um der Errichtung der sogenannten Steingärten entgegenzuwirken. Da die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben und die Ausweisung einer weiteren Baufläche einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht und zur Innenentwicklung beiträgt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

3. Bebauungsplanverfahren

Der vorhandene Bebauungsplan weist ein Reines Wohngebiet auf, mit einer Eingeschossigkeit sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 auf. Diese Festsetzungen werden nicht berührt. Lediglich die das vorhandene Baufenster wird vergrößert, so dass die Möglichkeit entsteht eine weitere Wohneinheit zu erstellen. Durch die Änderung des Baufensters werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewendet.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1. Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)

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

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

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

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

Der Bebauungsplan liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich. Die Ziele der Raumordnung sind daher eingehalten.

4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

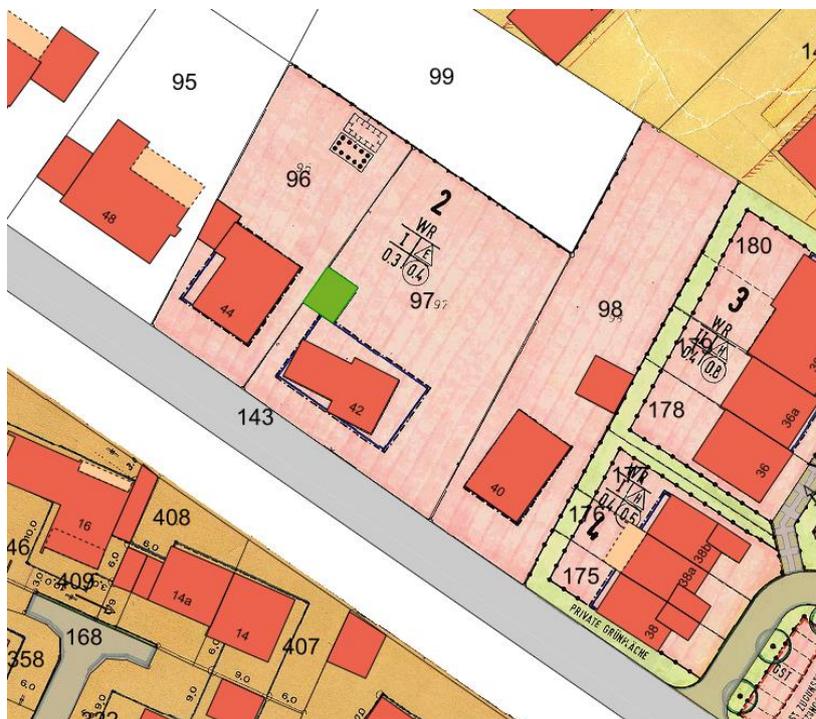
Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.



4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Im Bereich Am Forsthaus liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4-171-0 welcher ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem Geschoss vorsieht.



Die Erschließung erfolgt durch die Straße Am Forsthaus.

4.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

a. Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

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

Qualität vor Quantität



Abbildung 1 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Der Geltungsbereich ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die bereits bauliche stark geprägt ist. Es wird eine verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs angestrebt, so dass die Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen.

b. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 11.12.2019 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 Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen,



in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

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

In einem Reinen Wohngebiet sind keine Vergnügungsstätten zulässig, daher werden die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes eingehalten.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4-171-0 weist für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet auf. Da ein vereinfachtes Verfahren gewählt worden ist, wurde sich hier auch für ein Reines Wohngebiet entschieden. Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen und soll sicherstellen, dass ein ungestörtes Wohnen möglich ist. Weitere Einschränkungen sind nicht gemacht worden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Das Gebiet ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser prägend. Daher wurde auch eine eingeschossige Bauweise aufgenommen und auch von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Gebäudehöhe

Um eine Höhenveränderung zu verhindern, wurde eine Höhenfestsetzung getroffen. Hierbei wurde eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhen der umliegenden Gebäude weisen eine Höhe von ca. 8m-10m auf. Daher wurde eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m aufgenommen.

4.3 Einschränkungen der Wohneinheiten

Um zu verhindern, dass das Grundstück übermäßig ausgenutzt wird, wurden die Wohneinheiten pro Gebäude auf eine Wohneinheit eingeschränkt. Da geplant ist, ein zweites Gebäude auf dem Grundstück zu errichten können somit zwei Wohneinheiten entstehen.



5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt, welche nur geringfügig überschritten werden dürfen. Die dadurch entstehenden „Baufenster“ lassen eine geplante Flexibilität der baulichen Nutzung zu, da sie nicht voll überbaut werden müssen und die Möglichkeit besteht mit der Bebauung hinter den Baugrenzen zurückzubleiben. Zusätzlich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Struktur ist für den Bereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) prägend und wird so auch wieder aufgenommen.

5.4. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig. Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden. Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Diese Vorschriften werden aufgrund des Klimaschutzes sowie zur Erlangung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes vorgegeben.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Sollten im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen werden, ist unabhängig von der Größe der Grundstücke je Grundstück nur eine kombinierte Zu- und Ausfahrt zulässig. Die Straßenraumgestaltung z.B. bei Straßenbäumen wird darauf abgestimmt. Zudem stören zu viele Zu- und Abfahrten den Verkehrsablauf insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer. Die Größe und genaue Lage sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung abzustimmen unabhängig davon, ob eine Bordsteinabsenkung oder andere bauliche Maßnahmen notwendig werden.



7. Artenschutz

Das Artenschutzgutachten wird in einem separaten Gutachten dargestellt und liegt beim Verfahren bei. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-171-0 können Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 1. November bis 28. Februar möglich. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Bau des Wohnhauses keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Die Fällzeiten werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die vorhandene Fläche kann durch die Festsetzungen baulich so geändert werden, dass eine bessere und höhere Ausnutzung möglich ist. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind vorhanden und müssen nicht mehr neu erstellt werden. Diese Maßnahme verursacht also keine massiven versiegelten Flächen und dient somit dem Klimaschutz.

9. Altlasten und Altablagerungen

Im Kataster des Kreises werden keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Daher wird davon ausgegangen, dass der Boden nicht belastet ist.

10. Denkmalschutz

Es sind keine Denkmäler betroffen.

11. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 4-171-0 das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.