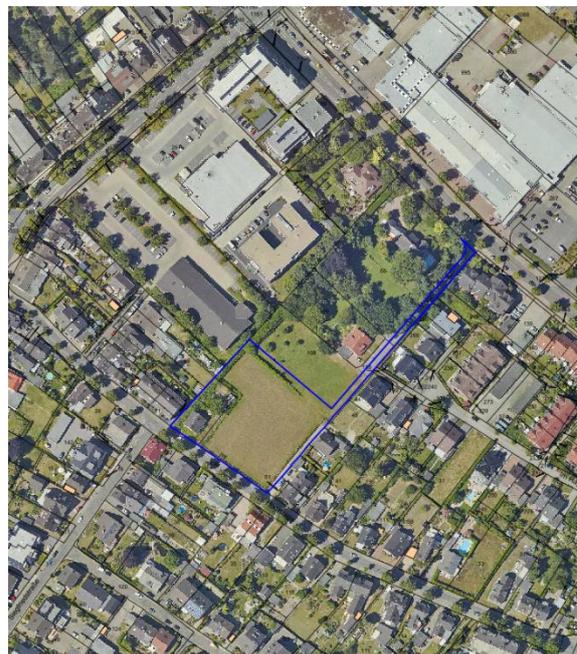


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1-061-3 für
den Bereich Hornstege /
Albersallee





Inhaltsverzeichnis

Stand Oktober 2020

1.	Plangebiet.....	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Bebauungsplanverfahren	4
4.	Planerische Ausgangssituation.....	4
4.1.	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD)	4
4.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
4.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	6
4.4.	Städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	6
a.	Stadtentwicklungskonzept	6
b.	Einzelhandelskonzept.....	7
c.	Vergnügungsstättenkonzept	9
5.	Städtebauliches Konzept.....	11
6.	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	12
6.1.	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4.	Grünordnerische Festsetzungen	14
6.5.	Auslastung der Wohngebäude	15
6.6.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	15
7.	Erschließung	15
7.1.	Verkehrliche Erschließung.....	15
7.2.	Ver- und Entsorgung.....	15
8.	Artenschutz	16
9.	Erforderliche Bodenuntersuchungen.....	16
10.	Klimaschutz.....	17
11.	Sonstige Belange	17

1. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2.000 m entfernt vom Stadtzentrum Kleves.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 108 sowie das Flurstück 53, Flur 28, Gemarkung Materborn und liegt entlang der Straße Hornstege.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-061-3 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

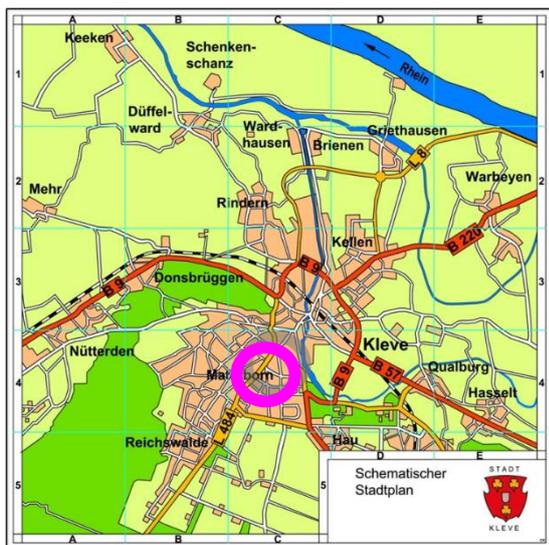


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-061-3, unmaßstäblich

2. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-061-3 umfasst eine Fläche entlang der Straße Hornstege. Die Flächen werden derzeit als Garten/ Wiese und als Wohnfläche genutzt. Die Fläche ist ca. 6.000 m² groß und ist durch die Straße Hornstege erschlossen. Um eine innere Nutzung zu ermöglichen und zukünftig eine schnelle Fuß-Radverbindung zu den Einzelhandelseinheiten im Tönningen Center zu gewährleisten, ist eine Verkehrsfläche von der Straße Hornstege aus Richtung Albersallee geplant, welche in einen Fuß- und Radweg mündet.

Der Bebauungsplan Nr. 1-061-1 sieht für den Bereich entlang der Hornstege ein Reines Wohngebiet vor, im hinteren Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt ist eine Eingeschossigkeit, sowie eine offene und abweichende Bauweise vorgesehen. Zusätzlich ist eine Verkehrsfläche vorgesehen, diese wurde jedoch nicht wie geplant errichtet.

Auf der Freifläche im Plangebiet ist derzeit die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern geplant. Insgesamt sollen in diesem Bereich (Nutzungsgebiet WA 1) 24 Wohneinheiten entstehen. Die Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil unterirdisch errichtet werden.

Im Nutzungsgebiet 2 wird ein Baufenster ausgewiesen, was einen Erweiterungsspielraum über den jetzigen Bestand ermöglicht. Hier werden 5 Wohneinheiten festgesetzt.

Um diesen Bereich der geplanten Wohnnutzung zugänglich zu machen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-061-3 aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

3. Bebauungsplanverfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann für eine Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Ferner darf das Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB nur durchgeführt werden, wenn durch den Bebauungsplan die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² (= 2,0 ha) nicht überschreitet und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1-061-3 wurde eine Fläche von ca. 4.000 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies ergibt für das Gesamtgebiet eine zulässige Grundfläche von ca. 1.600 m². Folglich kann der Bebauungsplan Nr. 1-061-3 gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB kann von der „förmlichen Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) sowie der Vorschrift über die Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen werden. Nach der Vorschrift § 13 a Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich wegen Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung, weil sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden, den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft darstellen.

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig und umfassend über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichtet. Gemäß § 3 (2) BauGB ist die Öffentlichkeit für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu beteiligen.

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.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Düsseldorf im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), was auch der geplanten Nutzung Wohnen entspricht.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind demnach mit den Ausweisungen des Regionalplans konform.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

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

Für den Geltungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine „Wohnbaufläche“ aus. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geht daher mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan konform.

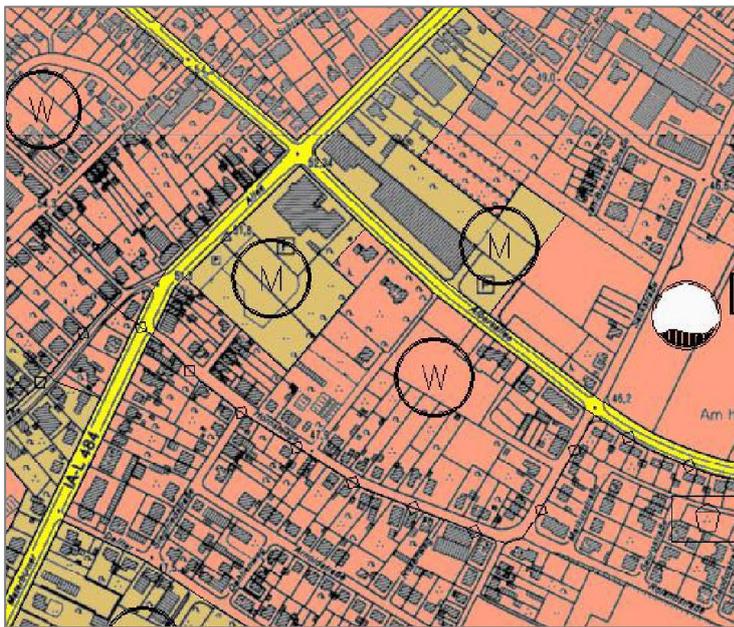


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Aktuell stellt die Stadt Kleve den Flächennutzungsplan neu auf. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht genau wie der rechtsverbindliche eine „Wohnbaufläche“ vor, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Die Fläche liegt im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1-061-1 für den Bereich Materborner Allee/ Hoffmannallee/ Albersallee, welcher 1991 als Satzung beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise sowie eine eingeschossigkeit vor. Im hinteren Bereich ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, so können Gebäude auch einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Im vorderen Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Erschließung ist nicht bis zur Albersallee geplant, sondern hat eine Wendeanlage mit Fußverbindung Richtung Osten.

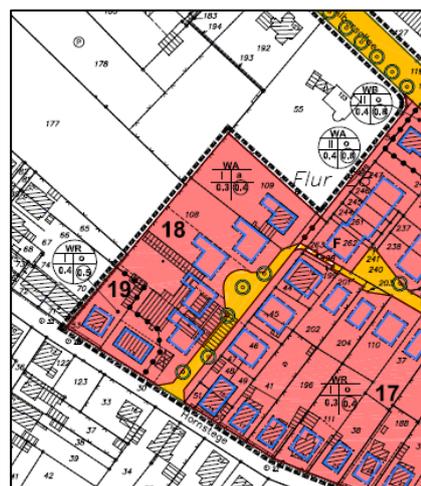


Abbildung 4: Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1-061-1, unmaßstäblich

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 Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

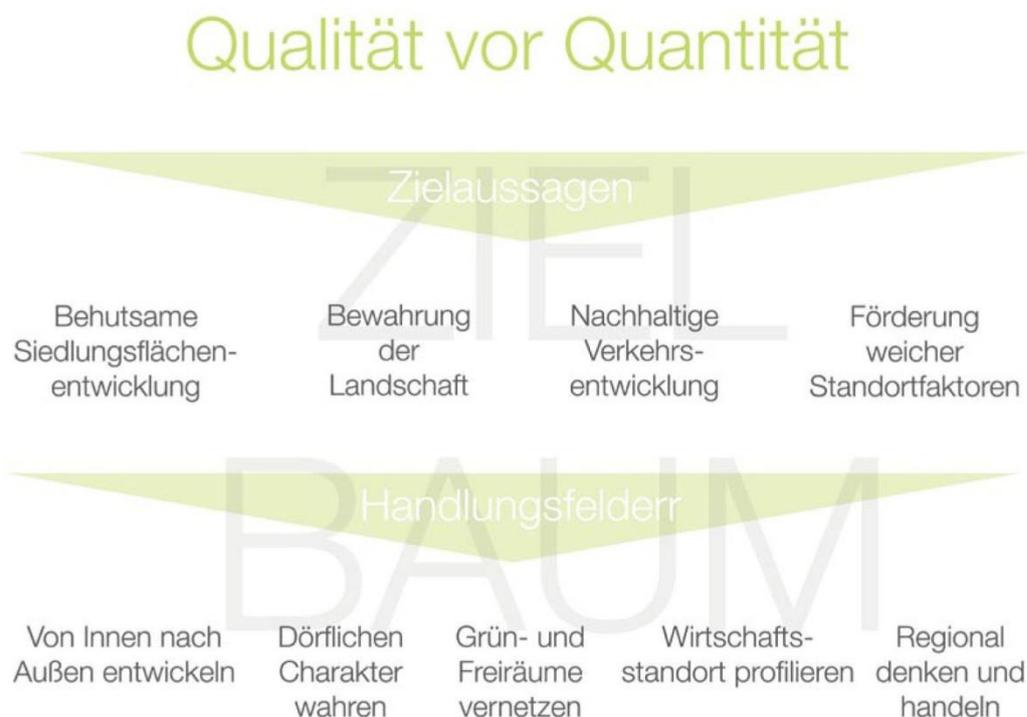


Abbildung 5 Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

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.

Die in dem Bebauungsplan 1-061-3 betrachtete Fläche ist eine erschlossene, im Siedlungsbereich gelegene Fläche, die durch die Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Bauflächen erhalten soll. Diese Planungen unterstützen in vollem Maße die geforderte Innenentwicklung.

b. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 09.10.2019 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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 (Klever Liste). 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.

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.

Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem im Gewerbegebiet Kleve ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet lassen keinen großflächigen Einzelhandel zu. Das Konzept wird dementsprechend in diesem Bebauungsplan umgesetzt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Apotheken
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
Zentrenrelevante Sortimente
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
Telekommunikationsgeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
Elektrische Haushaltsgeräte
Keramische Erzeugnisse, Glaswaren
Musikinstrumente, Musikalien
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat-, Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
Bücher
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Ton- und Bildträger
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
Spielwaren, Bastelartikel
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
Medizinische und orthopädische Artikel
Blumen
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationswaren für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Holz-, Flecht-, Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel
Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sportgroßgeräte, Campingartikel
Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Kraftwagenteile und -zubehör

Abbildung 6 Klever Liste bezüglich der Sortimentszugehörigkeit

c. 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.

Im Rahmen dieses Konzeptes wurden insofern städtebaulich begründete und abgewogene Bereiche für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Stadtgebietes Kleve erarbeitet. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu bewerten und bildet somit die Grundlage für die zukünftige Steuerung der Vergnügungsstätten in Kleve.

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Kleve wird die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet von Kleve,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten der Innenstadt teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten gewerblichen Bereichen teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Für das Stadtgebiet von Kleve werden demnach verschiedene Bereiche in der Innenstadt und in den Gewerbegebieten als Zulässigkeitsbereiche im definiert, welche auf folgender Abbildung ersichtlich sind.

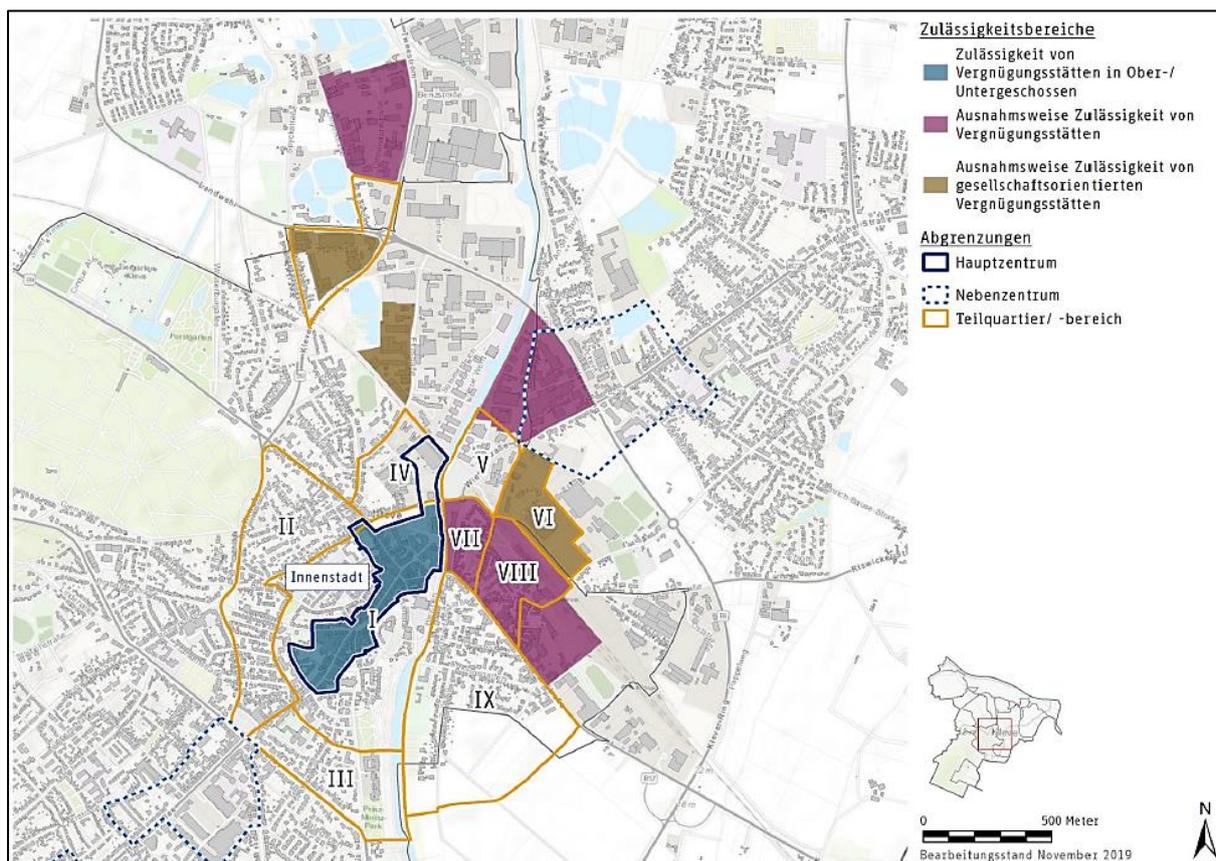


Abbildung 7: Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten, unmaßstäblich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-061-3 liegt außerhalb der empfohlenen Zulässigkeitsbereiche. Zudem sind Vergnügungsstätten nach § 4 BauNVO keine zulässige Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten.

5. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, welches in offener Bauweise in einer maximal zweigeschossigen Bebauung bebaut werden kann. Es werden für den Bereich zudem eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Im Nutzungsgebiet WA 1 werden zudem zwei Baufenster ausgewiesen, welche in einer Höhe von maximal 3,50 m bebaut werden dürfen. Hier ist vom Grundstückseigentümer die Errichtung eines PKW-Aufzugs sowie ein Zugang zur Tiefgarage angedacht. Im Nutzungsgebiet 1 wird zudem eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen. So wird die Möglichkeit eröffnet, die Stellplätze der vier Wohngebäude im Nutzungsgebiet WA 1 unterirdisch anzusiedeln. Geplant ist in diesem Nutzungsgebiet die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern. Insgesamt soll ein harmonisches Neubauprojekt, welches sich in die Umgebung einfügt. Im südöstlichen Bereich ist die Umgebung meist durch Einfamilienhäuser geprägt, im nordwestlichen Bereich weist auch Mehrfamilienhäuser sowie Einzelhandelsbauten auf.

Um diesen Bereich der geplanten Wohnnutzung zugänglich zu machen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

6. Erläuterungen zu den Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die vorrangig dem Wohnen dienenden Baugebiete werden entsprechend der angestrebten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Hier sind neben Wohngebäuden und den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt. Neben der vorgesehen Hauptnutzung Wohnen sollen damit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit zur Gebietsdurchmischung sowie ein gewisses Maß an Versorgungsinfrastruktur und Gastronomie ermöglicht werden.

Für den Geltungsbereich wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und sorgt auch für eine Verdichtung sowie eine sinnvolle Nutzung aus hauptsächlichen Wohngebäuden und nicht störenden gewerblichen Einheiten.

Die nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bedingt durch die Erschließung und die Eigenart des Gebietes, sowie aufgrund der näheren Umgebung nicht wünschenswert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Gemäß Planzeichnung sind Vollgeschosse innerhalb der Baufelder festgesetzt. Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. In diesem Bereich ist eine verdichtete Bauweise städtebaulich verträglich. Westlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan 4-147-2 für den Bereich Materborner Allee / Albersallee / Hornstege an, in welchem ebenfalls eine maximale Zweigeschossigkeit ausgewiesen ist. Weiterhin befinden sich die Materborner Allee sowie die dort befindlichen Versorgungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Dieser Bereich eignet sich demnach für eine verdichtete Bebauung. Auch hinsichtlich Flächenverbrauchs und damit einhergehend mit dem Klimaschutz ist eine Bebauung mit einer maximalen Zweigeschossigkeit in diesem Bereich einer maximalen Eingeschossigkeit vorzuziehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 ausgewiesen. Diese entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO, welcher für Allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze der GRZ von 0,4 vorgibt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl vom 0,8. Insbesondere eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 durch Tiefgaragen kann auf Grund der geplanten Verdichtung in diesem Bereich angebracht sein, um den notwendigen



Stellplatzbedarf auf dem Grundstück unterbringen zu können und dabei gleichzeitig das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Mit der Verlegung der Stellplätze in eine Tiefgarage würde darüber hinaus das Ziel verfolgt, das Plangebiet von Lärmbelastung aus dem Baugebiet selbst freizuhalten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird eine GFZ von 0,8 ausgewiesen. Durch diese Vorgabe kann eine angemessene vertikale Ausnutzung der maximal vorgegebenen Zweigeschossigkeit erfolgen. Diese Ausweisung befindet sich zudem noch unterhalb der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Firsthöhe (FH max.) festgelegt. Die maximale Firsthöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs (First). Die max. Firsthöhe kann zur Errichtung von notwendigen technischen Anlagen (Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) auf einer Fläche von bis zu 15% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der vorhandenen Bürgersteighinterkante oder die Mitte der Straße. Die Hinterkante sowie die Mitte der Straße ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Für das Plangebiet wird für die maximal zweigeschossigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 11 m festgesetzt. Innerhalb dieser Höhenbegrenzung wird eine ausreichende Möglichkeit zur Realisierung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen eingeräumt. Auch die Realisierung eines Staffelgeschosses ist möglich. Weiterhin wird durch eine Begrenzung der Höhe eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich der Höhenentwicklung vorgegeben. Weiterhin wird im Nutzungsgebiet WA 1 für die zwei kleinen Baufenster eine maximale Firsthöhe von 3,50 m festgesetzt. Diese Bereiche können als Zuwegung bzw. Zugang zur ausgewiesenen Tiefgarage genutzt werden.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich sinnvolle Nutzung, die sich auch größtenteils in die Umgebung einfügt.

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. Im Nutzungsgebiet 1 werden vier Baufenster für die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ausgewiesen. Zudem zwei kleinere Baufenster, in denen nach derzeitigen Überlegungen die Errichtung eines Zugangs zur Tiefgarage sowie eines PKW-Aufzugs angedacht ist. Im Nutzungsgebiet 2 wird ein Baufenster zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ausgewiesen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die überbaubaren Flächen gemäß § 23 BauNVO von Gebäudeteilen (Balkone) in einer Breite von 6 m Breite überschritten werden dürfen.

Zudem werden noch zwei Bereiche außerhalb der Baufenster festgesetzt, in denen eine Tiefgarage errichtet werden darf. So kann im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Nutzungsgebiet WA 1 unterhalb der beiden Baufenster eine Tiefgarage errichtet werden, welche über die Baugrenzen hinausgeht. Durch die Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt und der Freiraumcharakter der Siedlung bleibt erhalten. Mit der Verlegung der Stellplätze in die Tiefgarage wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, das Plangebiet von Lärmbelastung aus dem Baugebiet selbst freizuhalten.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgt zudem die Festsetzung, dass diese über einer Größe von 30 m³ nicht zulässig sind. Dadurch wird die Möglichkeit noch Nebenanlagen zu errichten eingeräumt, jedoch so weit beschränkt, dass das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Straßenfläche 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.

Zudem sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - gem. 9 (1) Nr. 25a extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 12 cm erforderlich. Zur Einsaat ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

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

6.5. Auslastung der Wohngebäude

Um eine Verhältnismäßigkeit der Auslastung zu gewährleisten wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Ausnutzung auf eine maximale Anzahl an Wohneinheiten begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Nutzungsgebiet WA 1 insgesamt maximal 24 Wohneinheiten zulässig. In diesem Nutzungsgebiet befinden sich vier Baufenster, in denen ein Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden könnte. So könnten bspw. im vorderen Bereich entlang der Hornstege fünf Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden und im hinteren Bereich sieben Wohneinheiten je Gebäude. Im Nutzungsgebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal fünf Wohneinheiten zulässig. In diesem Nutzungsgebiet ist ein Baufenster ausgewiesen, welches in zweigeschossiger Bauweise bebaut werden könnte.

6.6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden, so ergibt sich eine flexible Handhabung in Sachen Stellplätze. Um die Möglichkeit einzuräumen, die Stellplätze auch unterirdisch anzulegen, wird eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen, welche über die bestehenden Baugrenzen hinausgeht (vgl. Kap. 6.3).

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zur Wahrung des Gebietscharakters jedoch nicht zulässig.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits durch die Straße Hornstege erschlossen. Zudem wird ein Straßenstich von der Straße Hornstege aus in das Plangebiet geführt, welche in einen Fuß- und Radweg mündet und bis zur Albersallee durchgeführt wird. Von der Albersallee wird ein Teilbereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung neben dem Zweck Fuß- und Radweg noch der Zweck Zufahrt zugunsten der Flurstücke 55, 109, 109 und 248 zugewiesen, damit eine Erschließung dieser Flurstücke weiterhin gewährleistet wird. Ein Durchgangsverkehr für PKW soll nicht ermöglicht werden.

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.

7.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem bereits erschlossenen Gebiet. Detaillierte Angaben zur Ver- und Entsorgung werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung wurde bereits 2018 erstellt. Für den veränderten Geltungsbereich wurde diese jedoch überarbeitet.

Die Artenschutzprüfung hat zum Ergebnis, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans und der Umsetzung der darin festgesetzten Bebauung unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten sind. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Neubau für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (01.03.-31.09.) durchzuführen, um Gelege von Jungvögeln – auch der nicht planungsrelevanten Arten – zu schützen und zur Verhinderung eines Verstoßes gegen die §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Wenn die Hecken erhalten bleiben, sind diese durch blickdichte Zäune zu schützen, die außerhalb der Brutzeit aufgestellt werden müssen, damit sich die Vögel an die Situation gewöhnen können. Bei einem Straßenumbau in Richtung Albersallee sind die Gehölze durch Bauzäune zu schützen, die während der Bauzeit blickdicht sein müssen.
- Für den Fall eines Gebäudeabbruchs oder umfangreicher Sanierungsarbeiten im Fassaden- bzw. Dachbereich ist vorab eine Einzel-ASP durchzuführen.

Diese zwei zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen sind in den Hinweisen der Planzeichnung aufgeführt. Auf ein spezifisches Beleuchtungskonzept zum Schutz lichtscheuer Fledermausarten kann in diesem Bereich verzichtet werden, jedoch wird in der Artenschutzprüfung eine zielgerichtete Beleuchtung ohne Streuung und mit Lampen mit möglichst geringem UV-Anteil empfohlen. Diese Empfehlung wird ebenso in den Hinweisen aufgeführt.

Detaillierte Informationen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag inklusive Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG von Juli 2020, erstellt durch das Planungsbüro *STERNA* (Kranenburg) zu entnehmen. Der Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und kann im Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kleve eingesehen bzw. angefordert werden.

9. Erforderliche Bodenuntersuchungen

Im Bereich des Flurstücks 108 befand sich ehemals eine Gärtnerei. Den Luftbildern nach handelte es sich um einen kleinen Betrieb. Über den genauen Betrieb der Gärtnerei liegen wenig Erkenntnisse vor, insbesondere was die Nutzung möglicher Beheizungsanlagen angeht. Es handelt sich bei der Fläche derzeit um keine Verdachtsfläche. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dennoch eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve erforderlich, um erforderliche Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die zukünftige Bebauung im Vorfeld abzustimmen.



Abbildung 8: Historisches Luftbild, unmaßstäblich

10. 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.

In Bezug auf den Klimaschutz sowie den Klimaschutzfahrplan der Stadt Kleve sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen worden: Bzgl. der Gestaltung von Vorgärten ist eine Festsetzung mit aufgenommen worden, um der Errichtung der sogenannten Steingärten entgegenzuwirken (vgl. Kap. 6.4). Weiterhin wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zu begrünen sind, auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden (vgl. Kap. 6.4). Mit diesen Festsetzungen wird die Förderung des Kleinklimas forciert. Weiterhin wird durch das Vorhandensein von Gründächern das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet.

11. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Da für den Bebauungsplan Nr. 1-061-3 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Aktuell gibt es keine Kenntnis davon, dass sonstige Belange betroffen sind. Sollten im weiteren Verfahren noch Aspekte auftauchen, werden diese abgearbeitet.