

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4-346-0
für den Bereich
Dorfstraße/ Burg
Ranzow
im Ortsteil Materborn



Inhalt

1	Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....	1
2	Planungsanlass.....	2
3	Planerische Ausgangssituation.....	3
3.1	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD18).....	3
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve.....	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	5
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve.....	6
3.4.1	Stadtentwicklungskonzept.....	6
3.4.2	Einzelhandelskonzept.....	8
3.4.3	Vergnügungsstättenkonzept.....	10
4	Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept.....	11
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen.....	12
5.3	Garagen und Nebenanlagen.....	13
5.4	Verkehrsflächen.....	13
5.5	Grünflächen.....	14
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
6	Bilanzierung von Eingriff und Kompensation.....	15
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	19
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	19
7.2	Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung.....	19
8	Artenschutz.....	20
9	Klimaschutz.....	21
10	Denkmalschutz.....	22
11	Starkregen.....	22
12	Kampfmittel.....	22
13	Sonstige Belange.....	22

1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 2,5 km in südwestlicher Richtung vom Stadtzentrum Kleve entfernt.

Das ca. 9.000 m² große und zurzeit unbebaute Plangebiet umfasst das Flurstück 34 sowie einen westlichen Teil des Flurstücks 63, Flur 25, Gemarkung Materborn.

Eingegrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Dorfstraße im Westen sowie das Grundstück des Seniorenhauses Burg Ranzow im Südosten. Nördlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung.

Eine detaillierte Abgrenzung ist dem GIS-Auszug (Abb.2) zu entnehmen.

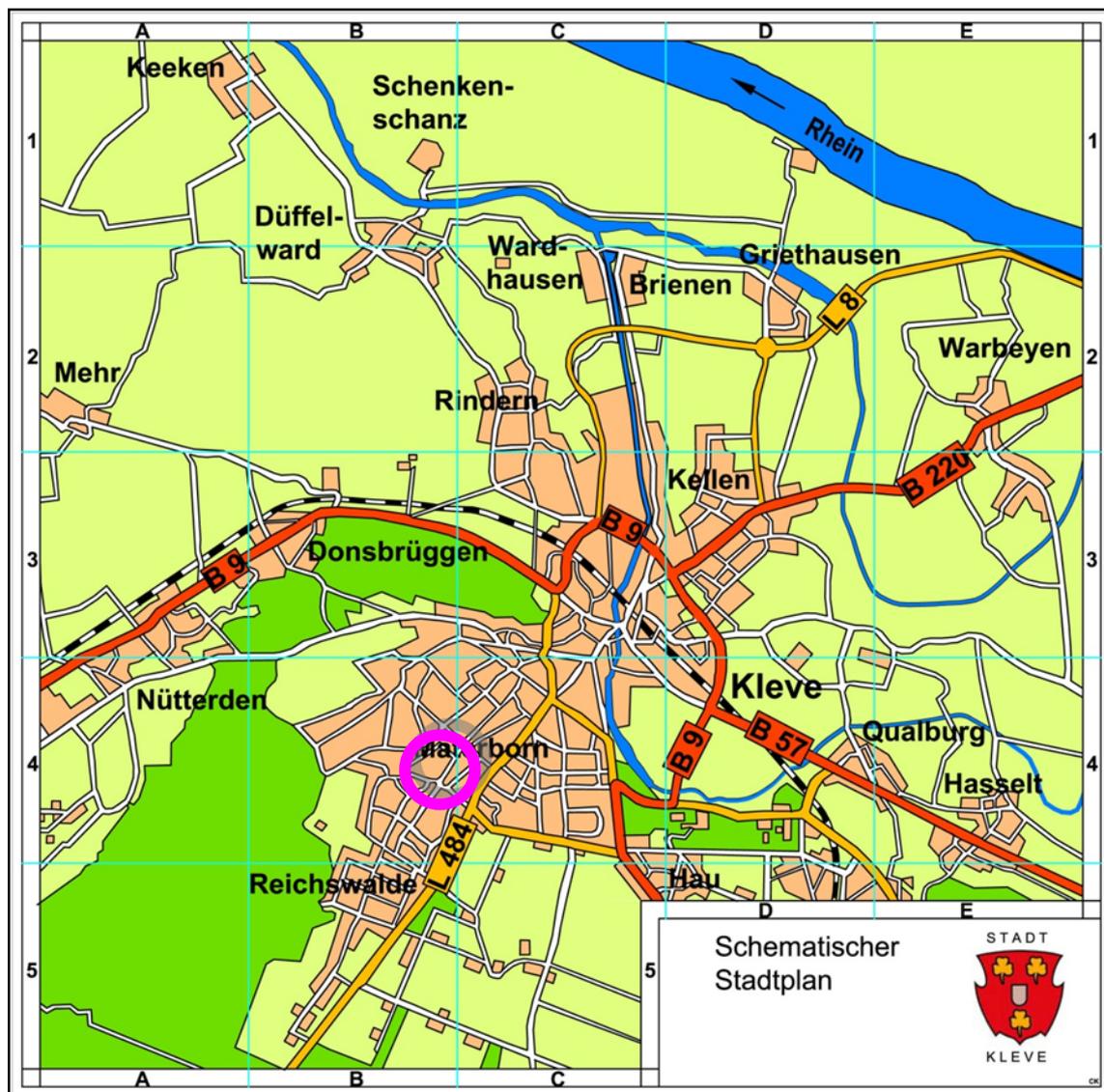


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-346-0, unmaßstäblich

2 Planungsanlass

Die Seniorenhaus GmbH der Cellitinnen zur hl. Maria beabsichtigt einen unbebauten Teil ihres Grundstücks, in unmittelbarer Nähe des Seniorenhauses Burg Ranzow, der Kirchengemeinde für den Neubau eines Kindergartens, zur Erweiterung des Seniorenhaus und für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Der Kindergarten befindet sich zurzeit an der Dorfstraße 65 und soll auf die gegenüberliegende Seite der Dorfstraße verlagert werden. Geplant ist im Zuge der Verlagerung auch die Vergrößerung des Kindergartens. In der Erweiterung des Seniorenhaus soll ein Pflegedienst entstehen.

Die angesprochenen Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-221-3 für den Bereich Dorfstraße/ Burgstraße/ Annabergstraße/ Kirchweg (Burg Ranzow). Der Bebauungsplan Nr. 4-221-3 weist in diesem Bereich eine Ausgleichsfläche aus. Das im Norden und Osten an die Ausgleichsfläche angrenzende festgesetzte Reine Wohngebiet soll durch den geplanten Cellitinnenweg

mit einer Wendemöglichkeit erschlossen werden. Die südöstlich des Cellitinnenwegs gelegene Burg Ranzow ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Um die geplanten Neubauten auf die gegenüberliegende Seite der Dorfstraße, im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche, zu ermöglichen, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-221-3 im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs notwendig.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD18)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 2018 (RPD18) 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.

Im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen. Hierzu gehören auch Kindertagesstätten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-346-0 liegt, nach den Vorgaben des Regionalplans, im Allgemeinen Siedlungsbereich. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet sowie die Ansiedelung eines Kindergartens im Plangebiet vorsehen, konform mit der Ausweisung des GEP 99.



Abbildung 3 Auszug aus dem RPD 18, unmaßstäblich

3.2 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 wirksame FNP weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 4-346-0 sieht überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit angrenzenden, einzelnen Grünflächen vor. Somit decken sich vorgesehenen Festsetzungen mit den Ausweisungen des FNPs.

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.

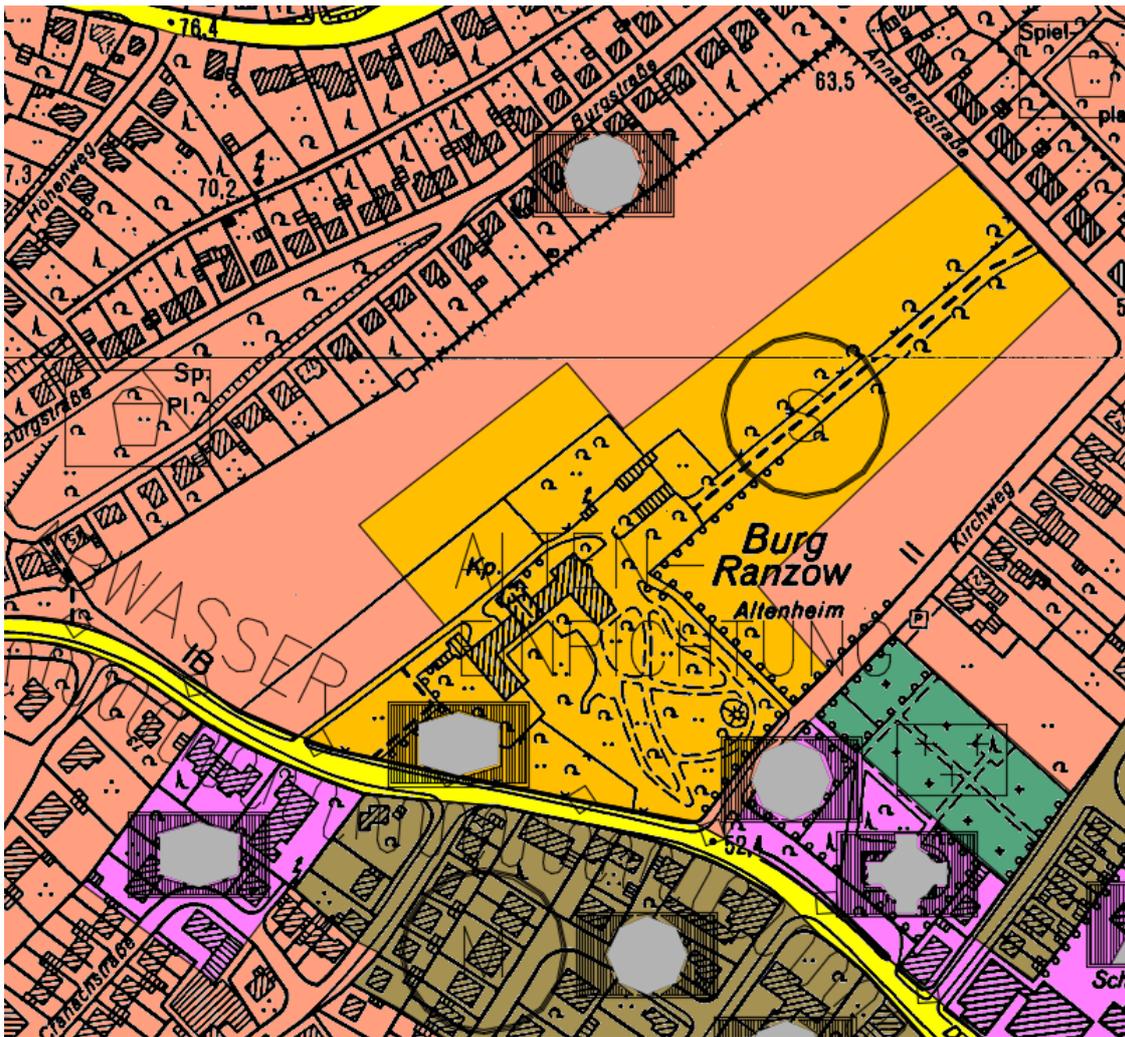
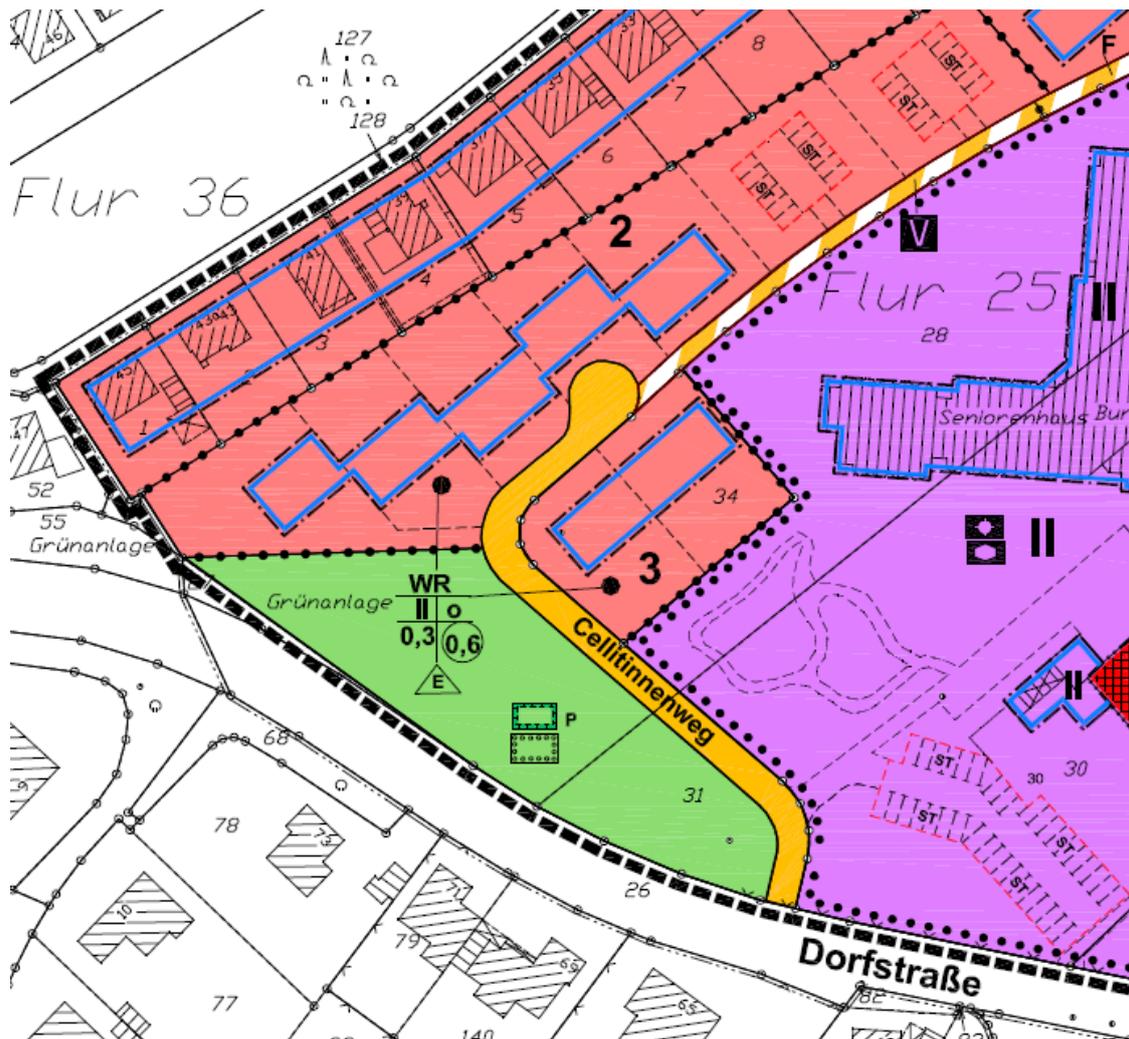


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4-221-3 für den Bereich Burg Ranzow. Der Rat der Stadt Kleve hat am 08.04.2009 den Bebauungsplan Nr. 4-221-3 für den Bereich Burg Ranzow als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 4-221-3 sieht für den betreffenden Bereich im Süden eine private Ausgleichsfläche vor. Im Norden und Osten ist ein Reines Wohngebiet (WR) mit Baufensterbändern ausgewiesen. Hier sind zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig.

Erschlossen wird das WR durch den Cillitinnenweg, der in einem verkehrsberuhigten Bereich und fortlaufenden in einem Fußweg mündet. Der verkehrsberuhigte Bereich erschließt die im Nordosten des Plangebiets liegenden Stellplätze.



3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve

Die Stadt Kleve hat in der Vergangenheit einige städtebauliche Entwicklungskonzepte aufgestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden müssen.

3.4.1 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 6 Ziel 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 Festsetzungen des Bebauungsplans richten sich nach den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts. Die Planinhalte fördern personenbezogene, weiche Standortfaktoren, in dem das Angebot an wohnortnahen Betreuungsplätzen durch die Verlagerung und Vergrößerung des Kindergartens gesichert wird. Durch die Ausweisung von Baufenstern auf unbebauten Grundstücksteilen wird außerdem das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung verfolgt.

3.4.2 Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat 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 Ansiedelung von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in diesem Bereich muss daher kritisch auf mögliche negative Auswirkungen auf der Nahversorgung dienende Standorte geprüft werden. Der überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Gebietscharakter lässt außerdem eine Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel nicht zu.

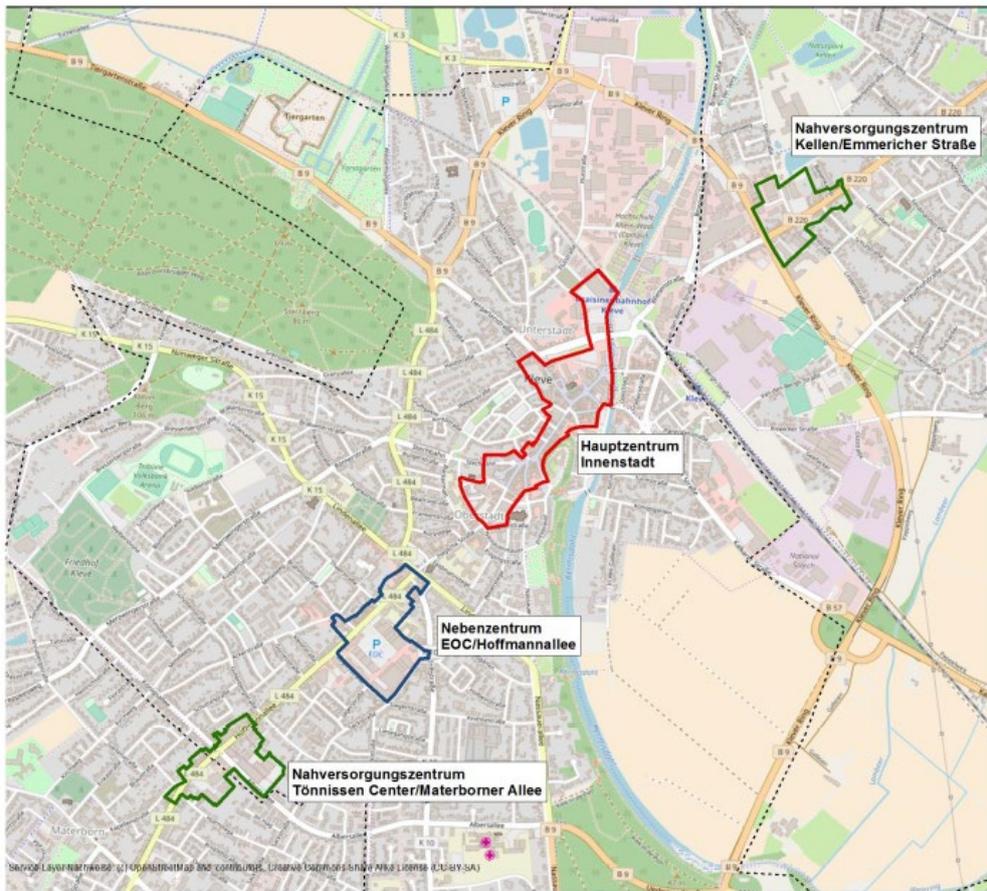


Abbildung 6 Zentraler Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

3.4.3 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche von Vergnügungsstätten. Für das Plangebiet getroffen Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erlaubt außerdem keine Ansiedelung von Vergnügungsstätten.

4 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 4-346-0 ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4-221-3 im südwestlichen Teilbereich zu ändern.

Die private Ausgleichfläche wird teilweise umgelegt und innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. So kann sich, statt der Ausgleichfläche, in diesem Bereich ein Kindergarten ansiedeln.

Des Weiteren werden der Gebietscharakter, die Lage und Größe der Baufenster sowie die Erschließungssituation an die bestehende und geplante Nutzung angepasst.

5 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 4-346-0 getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind. Diese Nutzungen entsprechen in ihrer räumlichen Dominanz und den Nutzungseigenschaften nicht dem vorherrschenden Gebietscharakter.

Die Kindertagesstätte wird in einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Neben der Kindertagesstätte soll noch eine Erweiterung des Altenheimes in der Burg Ranzow ermöglicht werden. Die Wohnnutzung/ Altenheim sowie die Tagesstätte sind verträglich und passen in die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere, da die Kindertagesstätte bereits auf der anderen Seite der Dorfstraße und das Altenheim eine Erweiterung einer vorhandenen Nutzung ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

Für das WA werden außerdem gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Da die Wohnnutzung kleinteilig sein soll werden die Wohneinheiten beschränkt. So passen sich die neuen Wohngebäude in die Umgebung ein, da hier Ein- bis Zweifamilienhäuser prägend sind. Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Im WA wird eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Insbesondere aus Klimaschutzgründen wird in diesem Bereich auch eine Zweigeschossigkeit als sinnvoll erachtet, da in diesem Fall zu einer Verbesserung des A/V-Verhältnisses, also einer verbesserten Energieeffizienz, beigetragen werden kann. Zudem fügt sich in diesem Bereich auch eine zweigeschossige Bebauung aufgrund der topographischen Gegebenheiten angemessen in das Umfeld ein.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan 4-221-3 weist in dem Bereich des geplanten Wohngebiets auch bereits eine Zweigeschossigkeit aus. Auf diese Weise soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Um die aufgelockerten Strukturen zu unterstützen, werden hier – wie bereits oben erwähnt – die Wohneinheiten beschränkt. Es wird festgesetzt, dass je Gebäude grundsätzlich nur zwei Wohneinheiten möglich sind.

Des Weiteren können im gesamten Allgemeinen Wohngebiet die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil zur Errichtung von eingeschossigen,

maximal 3,50 m hohen Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen in der Gemeinbedarfsfläche auf 1 m reduziert werden können.

5.3 Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Planungsgebiet ist gemäß §14 Abs. 6 BauNVO je Grundstück nur ein Garagenkörper außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 30 m³ werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

5.4 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des WA wird eine Verkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit im Plangebiet vorgesehen. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 4-221-3, der diese Erschließungsstraße bereits vorsieht, wird der Straßenverlauf im Kreuzungsbereich mit der Dorfstraße verändert. Die Einmündung von der Dorfstraße in den Cellitinnenweg wird in nördlicher Richtung verlegt. Auf diese Weise kann die bestehende Zufahrt zum Parkplatz von Burg Ranzow genutzt und eine doppelte Erschließung des Parkplatzes verhindert werden.

Zusätzlich ist noch eine Verkehrsfläche für die Einfahrt des Parkplatzes der Burg Ranzow festgesetzt. Diese Fläche ist derzeit privat und soll auch privat bleiben, insbesondere da der Parkplatz auch privat ist.

Zudem wird noch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen, der als Verbindung zum östlich gelegenen Augustinusweg dienen soll. Dieser Weg ist mit einem wasserdurchlässigen Belag – zum Beispiel einem offenfuugigem Pflaster, Rassengitterstein, wassergebundene Decke, etc. – zu errichten. Gleiches gilt für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.Ä.

5.5 Grünflächen

Im Plangebiet werden im nördlichen sowie im südlichen Teilbereich private Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche im nördlichen Teilbereich wird zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Beide Grünflächen sind mit Rasen sowie mit standortgerechten heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Stauden dauerhaft zu begrünen.

5.6 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 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 abzapflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

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

Weiterhin wird festgesetzt, dass gem. 9 Abs. 1 Nr. 25a Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) – auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. 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. Auch diese Festsetzung wird aufgrund des Klimaschutzes sowie eines durchgrünten Erscheinungsbildes vorgegeben.

6 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Methodik

Als methodisches Hilfsmittel für die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dient die "Arbeitshilfe Eingriffsbewertung" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (in "Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft"). Außerdem wurde die LANUV-Veröffentlichung "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" sowie "Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve" (Kreis Kleve, 2001) herangezogen. Hiermit wird für den Zustand vor und nach dem Eingriff je eine Punktbewertung aufgeführt, die anschließend miteinander verglichen wird. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden. Die Differenz daraus ergibt in dimensionslosen **Werteinheiten** den Kompensationsbedarf.

Bei diesem Verfahren werden die Biotoptypen und die Vegetationsausprägung als Indikatoren für die Ausprägung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft gesetzt. Damit werden Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung (z. B. seltene, stark gefährdete oder kulturhistorisch bedeutende Böden oder faunistische Funktionsbeziehungen) nicht berücksichtigt.

Die quantitative Bewertung erfolgt durch einen Grundwert A im Rahmen einer Skala von 1 - 10 für jeden Biotoptyp. Dieser Grundwert kann durch Korrekturfaktoren für atypische bzw. besonders hochwertige Ausprägungen leicht modifiziert werden. Bei

der Anwendung mehrerer Korrekturfaktoren wird jeweils der Mittelwert der Faktoren angesetzt.

Die ökologische Wertigkeit der Planungsmaßnahmen (Grundwert P) wird für Biotoptypen mit längerer Entwicklungszeit geringer angesetzt als der Grundwert A des voll funktionsfähigen Biototyps.

Der jeweilige Gesamtwert aus Grundwert A bzw. P und Korrekturfaktoren wird mit der Flächengröße des jeweiligen Biotopwerts multipliziert. Die Summe der auf diese Weise ermittelten Einzelflächenwerte aller Biotoptypen des Geltungsbereichs ergibt eine Gesamtwertigkeit des Gebiets vor und nach der Planung. Die Gesamtwertigkeit des B-Plans Nr. 4-221-3 und des B-Plans Nr. 4-346-0 werden einander gegenübergestellt. Ist die Gesamtwertigkeit der Fläche nach dem Eingriff niedriger, so sind naturschutzfachliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets notwendig.

Der Eingriff gilt insgesamt als ausgeglichen, wenn der gesamte Planungswert höher liegt als der Gesamtwert des bestehenden Bebauungsplans bzw. beide Wertigkeiten annähernd gleich sind.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Ausgangszustand der Fläche gemäß Bebauungsplan Nr. 4-221-3						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biototyp entsprechend Biototypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp6)
1.1	Versiegelte Fläche (WR3, GRZ 0,3 x 6.570 m ²)	1.971	0,0	1,0	0,0	0
1.1	Versiegelte Fläche (WR4, GRZ 0,4 x 757 m ²)	303	0,0	1,0	0,0	0

1.1	Versiegelte Fläche (Gemeinbedarfsfläche)	323	0,0	1,0	1,0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche - „Cellitinnenweg“ und Fußweg)	1.300	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Grünflächen in Wohngebieten (nicht überbaubare Flächen des WR3 0,7 x 6.570 m ²)	4.599	2,0	1,0	2,0	9.198
4.1	Grünflächen in Wohngebieten (nicht überbaubare Flächen des WR4 0,6 x 757 m ²)	454	2,0	1,0	2,0	908
3.6	Obstwiese, jung (festgesetzte private Ausgleichsfläche - nicht umgesetzt)	2.800	7,0	1,2	8,4	23.520
Ausgangszustand		11.750				33.626

Planungszustand laut Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-346-0						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Ge- samt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp3 x Sp6)
1.1	Versiegelte Fläche (WA, GRZ 0,4 x 3.160 m ²)	1.264	0,0	1,0	0,0	0

1.1	Versiegelte Fläche (Gemeinbedarfsfläche)	4.457				
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche – „Cellitinnenweg“ und Fußweg)	1.411	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Grünflächen in Wohngebieten (nicht überbaubare Flächen des WA 0,6 x 3.160 m ²)	1.896	2,0	1,0	2,0	3.792
3.6	Obstwiese, jung	2.510	7,0	1,0	7,0	17.570
4.1	Grünfläche privat	212	2,0	1,0	2,0	424
Planungszustand		11.750				21.786

Es ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von 11.840 Ökopunkten** für den Bebauungsplan Nr. 4-346-0. Dies bedeutet, dass der Eingriff - trotz der festgesetzten Ausgleichsflächen - durch das Vorhaben nicht vollständig im B-Plangebiet ausgeglichen werden kann. Für die Kompensation der verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes besteht somit weiterer Kompensationsbedarf auf einer externen Fläche. Zur Erreichung des vollständigen Ausgleichs/ Ersatzes wird auf die Ökopunkte Dritter zurückgegriffen, wozu die Stadt Kleve gemäß vertraglicher Vereinbarung berechtigt ist. Die entsprechenden Konten werden beim Kreis Kleve geführt. Hierfür erfolgt eine Abbuchung von **3.401 Ökopunkten** auf den Flächen Gemarkung Hurendeich, Flur 3, Flurstücke 44 und 57 und **8.439 Ökopunkten** auf den Flächen Gemarkung Kessel, Flur 1, Flurstück 34 und Flur 2, Flurstück 126. Auf diesen Flächen erfolgt eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und in eine Streuobstwiese.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet durch die bestehende Dorfstraße. Von hier aus ist die Zugänglichkeit zum neuen WA gegeben, in dem der Bau des Kindergartens geplant ist.

Die mögliche Bebauung soll über den Cellitinnenweg erschlossen werden. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 4-221-3 wurde die Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers festgelegt, der ausreichend Platz für Wendemanöver größerer Fahrzeuge bietet.

Der Cellitinnenweg mündet in einem Fuß- und Radweg, der als Verbindung zum östlich gelegen Augustinusweg dient.

Sollte in dem Bereich des Plangebiets eine Beleuchtungsnetz-Erweiterung geplant werden, müsste geprüft werden, ob die alte vorhandene Leitung in dünnerem Querschnitt der Dorfstraße für die höhere Belastung ausgelegt ist bzw. welche maximale Leitungslänge möglich ist.

7.2 Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasenteile und Schrotterrasen) anzulegen. So soll das Regenwasser schnellst möglichst in den Boden versickert und dem Grundwasser zu geführt werden.

Im Plangebiet sind gemäß Niederschlagsbewirtschaftungskonzept (NBK 2014) die privaten als auch die öffentlichen Flächen in diesem Bereich dezentral zu versickern. Der Bereich des Bebauungsplans ist Teil des Entwässerungskonzepts zur Einleitungsstelle E3 (Entwässerung Oberstadt, Kaskade). Auch dieses Konzept sieht keinen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal, sondern eine Niederschlagsversickerung der versiegelten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken vor. Es wird empfohlen, im Rahmen der jeweiligen Grundstücksplanung ein hydrologisches Gutachten zur Klärung der Versickerung des Niederschlagswassers erstellen zu lassen.

Aufgrund des maßgeblichen höchsten Grundwasserstandes ist eine Versickerung von unverschmutztem oder gering verschmutztem Niederschlagswassers mittels unterirdischer Versickerungsanlagen laut Erlass zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG im Plangebiet zulässig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß §§ 8, 9 WHG bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese ist als externes Dokument Teil des Bebauungsplans. Folgendes Ergebnis zeigt das Gutachten:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für keine Population einer planungsrechtlichen Art betroffen. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen „Rodungsarbeiten bei Gehölzen außerhalb der Brutzeit“ werden mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände nach §44 (1) BNatSchG ausgelöst. Dieser Hinweis wurde auch in die Planzeichnung aufgenommen.

Es sollte dennoch Folgendes beachtet werden:

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von (lichtempfindlichen) Fledermausarten sind zwar laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung – beispielsweise im Baumbestand der Burg Ranzow – könnten diese Arten jedoch durchaus vorkommen. Sollte dies so sein, könnte das Plangebiet durchaus als Nahrungshabitat dienen. Um eine negative Beeinflussungen dieser Arten zu vermeiden, ist die im Plangebiet zu errichtende Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren sowie eine insekten – bzw. fledermausfreundliche Beleuchtung (Wellenlänge zwischen 590 und 630 nm) zu verwenden.

9 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a (5) BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen. Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich werden die Infrastruktureinrichtungen gestärkt und ausgebaut, so werden die Wege verkürzt und die verkehrliche Belastung reduziert.

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

Zur Herstellung einer weiteren Durchgrünung im Plangebiet sollen zudem undurchsichtige Fassadenflächen an Gebäuden mit mehr als 10 m² Fassadenfläche flächendeckend zu mindestens 20 % der Fläche begrünt werden.

10 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in der umgebenden, nicht bebauten, freien Fläche in der Nähe der Burg Ranzow. Aus Sicht des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland sind keine negativen Auswirkungen auf die Burg zu erwarten, da die freie Lage bereits zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mehr gegeben und die Burg schon von mehreren modernen Gebäuden umgeben ist.

11 Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt eine mögliche Betroffenheit entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets mit Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 Metern bei seltenen und extremen Starkregenereignissen. Diesem Umstand ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potentielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.

12 Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachts empfohlen, da Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe liefern. Ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2 Weltkriegs (Stellung) existiert im Bereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche.

13 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.