

# ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1-031-3 für den Bereich Südstadt.

Der Rat der Stadt beschloss am 05.05.1993, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-031-3 für den Bereich Querallee/ Triftstraße/ Friedrich-Ebert-Ring/ Erzbergerstraße/ Cunostraße zum Zwecke der Änderung der Bebauungspläne Nr. 1-031-1 I und 1-0310 I, 1. Änderung, einzuleiten. Gleichzeitig beschloss der Rat, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 22.11.1994 bis 23.12.1994 einschließlich.

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken während der o.a. Offenlage beschloss der Rat am 22.03.1995, den Bebauungsplan Nr. 1-031-3 erneut öffentlich auszulegen. Des Weiteren beschloss der Rat der Stadt, die Dauer der Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.04.1993 auf zwei Wochen zu verkürzen.

Gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch wird bestimmt, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (siehe Bereiche Nr. 1 – 6). Der Plan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist :

1. die Aufhebung der Festsetzung der Mindestgrößen von Baugrundstücken,
2. die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern,
3. die Aufhebung der Festsetzung für die Lage der Garagen auf den Grundstücken,
4. die Zulassung von in der Größe eingeschränkten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

Seit einiger Zeit wird immer häufiger von Bauherren und Architekten anstelle der in verschiedenen Bebauungsplänen – so auch in diesem – festgesetzten Einfamilienhäusern die Errichtung von Doppelhäusern sowie eine hiermit verbundene Grundstücksteilung gewünscht. Beides war bisher aus Rechtsgründen nicht möglich.

Entsprechend dieser Tendenz des Baumarktes sind die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst worden.

Außerdem soll bei der Lage von Garagen eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden. Bisher mussten die Garagen auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Zukünftig ist der Bau von Garagen ausschließlich nach Landesrecht geregelt.

Einem weiteren Wunsch der Bauherren, bisher nicht zulässige Nebenanlagen (Gartenhäuser) zu errichten, wird der geänderte Bebauungsplan ebenfalls gerecht. Die Nebenanlagen sind aber in der Größe eingeschränkt, um so die Hausgärten von größeren wohngebietscharakterstörenden baulichen Anlagen freizuhalten.

Im Umlegungsverfahren wurde von Grundstückseigentümern der Verdacht geäußert, dass das Grundstück der ehemaligen Kohlehandlung Osterkamp, Querallee 151, mit Altlasten kontaminiert sei.

Die daraufhin durchgeführte Untersuchung durch das Tiefbauamt hat ergeben, dass in diesem Bereich keine Verunreinigungen vorhanden sind:

Auf dem rund 500 qm großen Grundstück wurden 5 Schürfe 2,50 x 2,50 x 1,20 m angelegt. Dabei wurde festgestellt, dass der Boden aus schluffigem Kiessand besteht und eine homogene Struktur aufweist. Der oberflächennahe Boden ist zwar mit Bauschutt durchsetzt, öl- oder teerhaltige Rückstände wurden jedoch nicht vorgefunden.

Die ehemalige Kohlehandlung Osterkamp bestand laut Gewerbeunterlagen des Amtes 32 vom Sommer 1945 bis zum 31.12.1957. In dieser Zeit wurde mit Kohlen und Futtermitteln sowie Tannenbäumen gehandelt. Des Weiteren bestand ein Fuhrgeschäft.

Die ursprüngliche Bauakte von 1945 ist nicht mehr vorhanden. Aus der nachfolgenden Akte (ab 1980) ergibt sich kein Hinweis auf eine Bodenbelastung. Auch im gesamten Bebauungsplanverfahren (1-031-1 I und 1-031-3) wurden weder von den Trägern öffentlicher Belange, noch von Bürgern entsprechende Hinweise vorgebracht. Befragungen der alteingesessenen Anwohner zu eventuellen Bodenbelastungen haben ergeben, dass kein Treibstoff- oder Heizöllager vorhanden war. Im übrigen gehören Kohlehandlungen nicht zu den altlastverdächtigen Altstandorten gemäß Anlage 2 des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992.

Es ist bekannt, dass das Bebauungsplangebiet in der früheren Einflugschneise der alliierten Bomber liegt, so dass etliche Bombentrichter vorhanden waren, die – wie überall in Kleve – zum Teil mit Bauschutt verfüllt wurden.

Bauschutt ist nicht im Anhang 2 des oben zitierten Runderlasses (mögliche relevante Stoffe) aufgeführt.

Es ist demnach davon auszugehen, dass das Gelände frei von Bodenbelastungen ist.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen werden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen :

Bereich Nr. 1:

Im Nutzungsgebiet 7 werden die Garagen nicht mehr festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden um 2 m in nördlicher Richtung, das südliche der beiden Grundstücke zusätzlich um 2 m in östlicher Richtung verschoben.

Bereich Nr. 2:

Im Einmündungsbereich des öffentlichen Grünzuges auf dem Friedrich-Ebert-Ring werden nördlich der Flurstücke 471 und 470 zwei Baugrundstücke ausgewiesen.

Bereich Nr. 3:

auf dem Grundstück östlich des Fußweges zwischen Erzbergerstraße und öffentlicher Grünfläche wird eine weitere überbaubare Fläche festgesetzt.

Bereich Nr. 4:

Die Grenze des Nutzungsgebietes 1 wird um 10 m in nördlicher Richtung verschoben.

Bereich Nr. 5:

Die öffentliche Wegefläche im Nutzungsgebiet 12 wurde u.a. geplant, um eine Verbindung zwischen dem Neubaugebiet und dem Betrieb des Grundstückseigentümers Fehreschild zu schaffen. Dies sollte auch die von der Handwerkskammer angesprochenen Standortnachteile ausgleichen. In Absprache mit dem Eigentümer des Grundstücks Querallee 149 soll auf den geplanten öffentlichen Fußweg / verkehrsberuhigten Bereich verzichtet werden. Die Fläche bleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers Querallee 149. Dieser kann dann bei Bedarf auf eigene Kosten ein Fußweg und auch Stellplätze für seine Kunden einrichten und unterhalten. Zwingend erforderlich zur Entwässerung des Baugebietes bleibt allerdings eine Trasse für ein Leitungs- und Unterhaltungsrecht (Kanal) zu Gunsten der Stadt Kleve.

Eine ausreichende Anzahl von fußläufigen Verbindungen ist für die Erschließung von Baugebieten unabdingbar, insbesondere, um kurze gefahrlose Schulwege zu gewährleisten. Der ursprünglich geplante Fußweg zur Querallee verbände das Neubaugebiet aber lediglich mit der bestehenden Bebauung an der Querallee. Da er weder als Schulweg, noch als Verbindung zu einem weiteren Baugebiet dienen würde, hält die Stadt diesen Weg für entbehrlich.

Bereich Nr. 6:

Die Grundflächenzahl im Nutzungsgebiet 12 wird von 0,3 auf 0,5 erhöht. Dadurch wird den beiden Betrieben eine beschränkte Erweiterung ermöglicht. Diese ist jedoch gleichzeitig bewusst begrenzt, um dem Gebiet nicht den Charakter eines besonderen Wohngebietes zu nehmen.

Alle weiteren Festsetzungen sowie die hierzu verbleibenden Teile der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-031-1 I werden unverändert übernommen.

Aufgestellt :

Kleve, den 27.09.1995

Stadt Kleve  
Der Stadtdirektor  
- Planungsamt -  
Im Auftrag

(Crämer)