

# Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-084-2 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-084-1 für den Bereich Karlstraße/ Heldstraße/ Weberstraße in Kleve.

## 1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Kleve in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone in der Gemarkung Kleve, Flur 40.

## 2. Planungsgrundlage

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für diesen Bereich Wohnbebauung vor. Der zu ändernde Bebauungsplan Nr.1-084-1 hat mit seiner Veröffentlichung am 25.07.1991 Rechtskraft erlangt.

## 3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Kleve ist Eigentümerin der Gebäude Hanns-Lamers-Platz 10 und 12. Eine genaue Bestandsaufnahme des Zustandes für das zur Zeit leer stehende Gebäude Hanns-Lamers-Platz 10 hat ergeben, dass ohne erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen eine Nutzung und Vermietung des Objektes nicht möglich ist. Die Verwaltung trägt sich mit dem Gedanken, das Objekt zu veräußern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-084-1 sieht für diesen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Das Gebäude genießt zwar Bestandsschutz, doch ist eine Veräußerung nur sinnvoll und möglich, wenn für den künftigen Eigentümer Rechtssicherheit besteht dahingehend, dass dort keine Verkehrsfläche, sondern eine überbaubare Fläche ausgewiesen wird.

Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche ist integraler Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes von Zimmermann aus dem Jahre 1974. Dieses sah neben einem äußeren Erschließungsring auch einen inneren Ring vor. Die im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Verbindungsachse zwischen der Weberstraße und der Heldstraße ist ein Teil dieses inneren Erschließungsringes.

Das Konzept „Zimmermann“ ist in bezug auf die verkehrliche Erschließung in Kleve nur zum Teil umgesetzt worden. Insbesondere die Planungen für einen inneren Erschließungsring lassen sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Planungsentscheidungen der letzten Jahre sowie insbesondere wegen der

geänderten planerischen Leitbilder und Ziele nicht umsetzen. Aus diesem Grund ist das besagte Teilstück zwischen der Weberstraße und der Heldstraße aus verkehrlicher Sicht entbehrlich. Als Erschließungsstraße wird die Verkehrsfläche ebenfalls nicht benötigt. Es liegt kaum Wohnbebauung an dieser Straße. Vorhandene Bebauung kann auf anderem Wege erschlossen werden, zusätzliche Bebauung ist nicht geplant. Die Verbindungsfunktion zwischen der Heldstraße und dem Hanns-Lamers-Platz wird von der Karlstraße erfüllt.

Die Flächen werden umgewandelt in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zusätzliche Wohnbebauung, die sich in den Bestand integrieren lässt, wird möglich. Zudem wird die durch die vorgesehene Straßenplanung entstandene kleinteilige Blockbildung zwischen der Planstraße und der Karlstraße aufgehoben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-084-1 eingetragene öffentliche Verkehrsfläche, beginnend zwischen den Häusern Hanns-Lamers-Platz 8 und Weberstraße 2 im Nutzungsgebiet 5, endend auf der Heldstraße zwischen den Hausnummern 6 und 15 im Nutzungsgebiet 1 wird aus dem Bebauungsplan gestrichen. Für die Häuser Hanns-Lamers-Platz 10 und 12 im Nutzungsgebiet 5 wird eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 12 m ausgewiesen. Zwischen der Heldstraße 6 und der Heldstraße 15 im Nutzungsgebiet 1 wird ebenfalls eine Überbaubarkeit in einer Tiefe von 14 m vorgesehen. Die sonstigen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung passt sich den Festsetzungen des jeweiligen Nutzungsgebietes an. Festgesetzt wird für beide überbaubaren Flächen eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer Dachneigung von 35-45 Grad in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Winkelgasse wird im Bereich des Abzweiges von der Karlstraße zwischen den Nutzungsgebieten 1 und 5 auf einer Länge von ca. 40 m von einer Breite von 10 m auf 5,50 m verschmälert. An Stelle des Kreuzungsbereiches mit der ehemals geplanten Erschließungsstraße wird ein Wendehammer festgesetzt. Hinter dem Wendehammer verengt sich die Winkelgasse auf 3,50 m, was aufgrund der Frequentierung dieses Straßenbereiches ausreichend ist. Im weiteren Verlauf der Winkelgasse zwischen den Nutzungsgebieten 3 und 4 ist ein Fußweg dargestellt. Die Fortführung der Winkelgasse ist aus erschließungstechnischen Gründen in diesem Bereich nicht mehr notwendig, so dass hier auf eine Befahrbarkeit verzichtet werden kann. Es schließt sich ein Fußweg an.

Durch die Verschmälerung der Winkelgasse im vorderen Bereich entsteht eine Freifläche im Bereich Karlstraße 6 im Nutzungsgebiet 1, die als überbaubare Fläche ausgewiesen wird. In bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des entsprechenden Nutzungsgebietes. Im Nutzungsgebiet 4, südlich der Winkelgasse entsteht eine weitere Freifläche, die ein Baufenster von ca. 20 m x 14 m erhält. In bezug auf Art und Maß der Nutzung gelten die Festsetzungen des Nutzungsgebietes 4.

Entlang der südlichen Straßengrenze der Winkelgasse zum Nutzungsgebiet 4 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die dort im Bestand vorhandenen

Gebäude werden über den Hanns-Lamers-Platz erschlossen, eine weitere Erschließungsmöglichkeit über die Winkelgasse ist aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

#### **4. Belange von Natur und Landschaft.**

Ökologische Belange werden nicht nachteilig beeinflusst. Die Umwandlung einer Straßenverkehrsfläche in eine Fläche für Wohnnutzung bedingt keinen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, so dass mit keiner Verschlechterung der ökologischen Situation zu rechnen ist.

#### **5. Sonstige Belange**

Sonstige Belange werden nicht tangiert.

Aufgestellt:

Kleve, den 09.12.2002

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)