

Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-088-6 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-088-1 für den Bereich Arntzstraße/ Backermatt

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kleve, Flur 23. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf einen Teilbereich zwischen der Stechbahn, der Straße Backermatt und der Arntzstraße im Bereich Mühlenstege. Das Plangebiet liegt im Zentrum von Kleve ca. 300 m von der Fußgängerzone entfernt.

2. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1-088-1 für den Bereich Lindenallee/ Ringstr./ Arntzstr./ Rahmstr./ Hagsche Poort/ Nassauermauer/ Weyerstege hat mit der Veröffentlichung am 11.02.1991 Rechtskraft erlangt. Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Wohnbaufläche vor.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Kleve beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 1-088-1 in einem Teilbereich zu ändern. Der Investor plant für diesen Bereich die Errichtung von Seniorenwohnungen. Die vorhandene Bebauung soll abgebrochen werden. Vorgesehen ist ein größerer Neubau, der ausschließlich dem altenbetreuten Wohnen vorbehalten sein soll. Die Wohnungsbaugesellschaft als jetziger Eigentümer ist an einem Verkauf interessiert, da sie mit erheblichen Leerständen zu kämpfen hat.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-088-1 muss zum Zwecke der Umsetzung der Planungen in einigen Punkten geändert werden. Die Änderungen beziehen sich in erster Linie auf Art und Maß der baulichen Nutzung. Statt der bisher festgesetzten zwei Vollgeschosse werden nunmehr drei Geschosse für zulässig erklärt. Die Planungen sehen ein Flachdach für den gesamten Gebäudekomplex vor. Durch die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Gebäudehöhe wird sicher gestellt, dass sich die Gebäude in die unmittelbare Umgebung einfügen, zumal vorgesehen ist, an einer Seite an den Bestand anzubauen. Im Bereich Backermatt wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m erreicht, im Bereich des Eckturms eine Höhe von 16 m, und für den sich anschließenden Gebäudeteil entlang der Arntzstraße eine Höhe von 11 m. Aufgrund der schwierigen topographischen Bedingungen im Planbereich werden diese Höhen durch die Festsetzung von maximalen NN-Höhen für die Gebäude im Bebauungsplan festgeschrieben. Die im B-Plan dargestellten NN-Höhen sind hierbei die maximale Höhe der Gebäude einschließlich Dachaufbau. Dementsprechend wird eine GRZ von 0,6 bei einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Dies entspricht sowohl den Planungen des Architekten als auch dem unmittelbaren Umfeld. Aufgrund der Länge des Gebäudekörpers wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-088-1 sieht für diesen Bereich eine Dachneigung von 35-45 Grad vor. Diese gestalterische Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan ersatzlos gestrichen. Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve für den Innenstadtbereich.

Entlang der Straßen „Backermatt“ und „Arntzstraße“ wird eine Baulinie festgesetzt. Durch diese Darstellung soll das geplante Bauvorhaben gesichert werden und potentiellen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Für das Staffelgeschoss wird gesondert eine Baugrenze festgesetzt. Der Bereich ist städtebaulich prägnant, so dass über die Festsetzungen im B-Plan neben der städtebaulichen auch eine hohe architektonische Qualität gesichert werden muss. Der Entwurf sieht sowohl im vorderen als auch im rückwärtigen Bereich auskragende Bauteile in Form von Balkonen vor. Die Stadt Kleve begrüßt dieses architektonische Detail und bestimmt über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Zulässigkeit. Im einzelnen wird ergänzt, dass die Baulinie um bis zu 1,5 m in der Tiefe für den Bau von Balkonen überschritten werden kann.

4. Erschließung

Der ruhende Verkehr wird über die Errichtung einer Tiefgarage geregelt. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die Straße „Backermatt“ im südlichen Teil des Gebäudes. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-088-1 sieht für diesen Teilabschnitt der Straße einen verkehrsberuhigten Bereich (VB) vor. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird der nördliche Teil zwischen Tiefgaragenzufahrt und der „Arntzstraße“ als Fußweg ausgewiesen. Zum Zwecke der Erschließung wird dieser Teilbereich nicht benötigt, das Umfeld des Gebäudes kann durch diese Umplanung aufgewertet werden.

5. Sonstige Belange

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-088-1 führen die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1-088-6 zu keinen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Altlasten und Altstandorte sind nicht bekannt.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist möglich. Der Beginn der Abbruch- und Erdarbeiten wird vorher schriftlich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn mitgeteilt.

Aufgestellt:

Kleve, den 03.01.2003

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)