

Stadt Kleve

Bebauungsplan Nr. 1 - 088 - 8

"Hagsche Poort / Backermatt"

- **Begründung zum Entwurf**

Stadt Kleve

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 – 088 – 8 zum Zweck der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 – 088 – 5 " Hagsche Poort / Backermatt

Auftraggeber:

**St. -Antonius-Hospital Kleve
Gemeinnützige GmbH
Albersallee 5-7
47833 Kleve**

Auftragnehmer:



*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

12. November 2007

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets	3
3.1	Bestandssituation im Geltungsbereich und in der Umgebung	3
4	Planungsvorgaben.....	3
4.1	Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans	3
4.2	Vorgaben des Naturschutzrechts	3
5	Planungsziele des Bebauungsplans	3
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	4
6.1	Flächen für den Gemeinbedarf.....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
6.4	Zulässigkeit von Stellplätzen	5
6.5	Ein- und Ausfahrtbereiche.....	5
7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	5
8	Ver- und Entsorgung.....	5
9	Altlasten.....	5
10	Denkmalschutz.....	6
11	Rechtsgrundlagen.....	8

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Kleve beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 - 088 – 8 – „Hagsche Poort / Backermatt“ zum Zweck der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 - 088 - 5.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans.

Der Bereich ist bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Stadt Kleve beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dreigeschossige vollstationäre Dauerpflegeeinrichtung mit ca. 62 Plätzen zu schaffen. Gleichzeitig ist der Abriss eines bestehenden Anbaus mit ca. 60 Pflegeplätzen vorgesehen.

Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches und eine notwendige Ergänzung bzw. qualitative Aufwertung des Angebotes an Pflegeeinrichtungen in Kleve. Darüber hinaus ist ein Abrücken des Neubaus aus logistischen Gründen notwendig.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2 Räumlicher Geltungsbereich

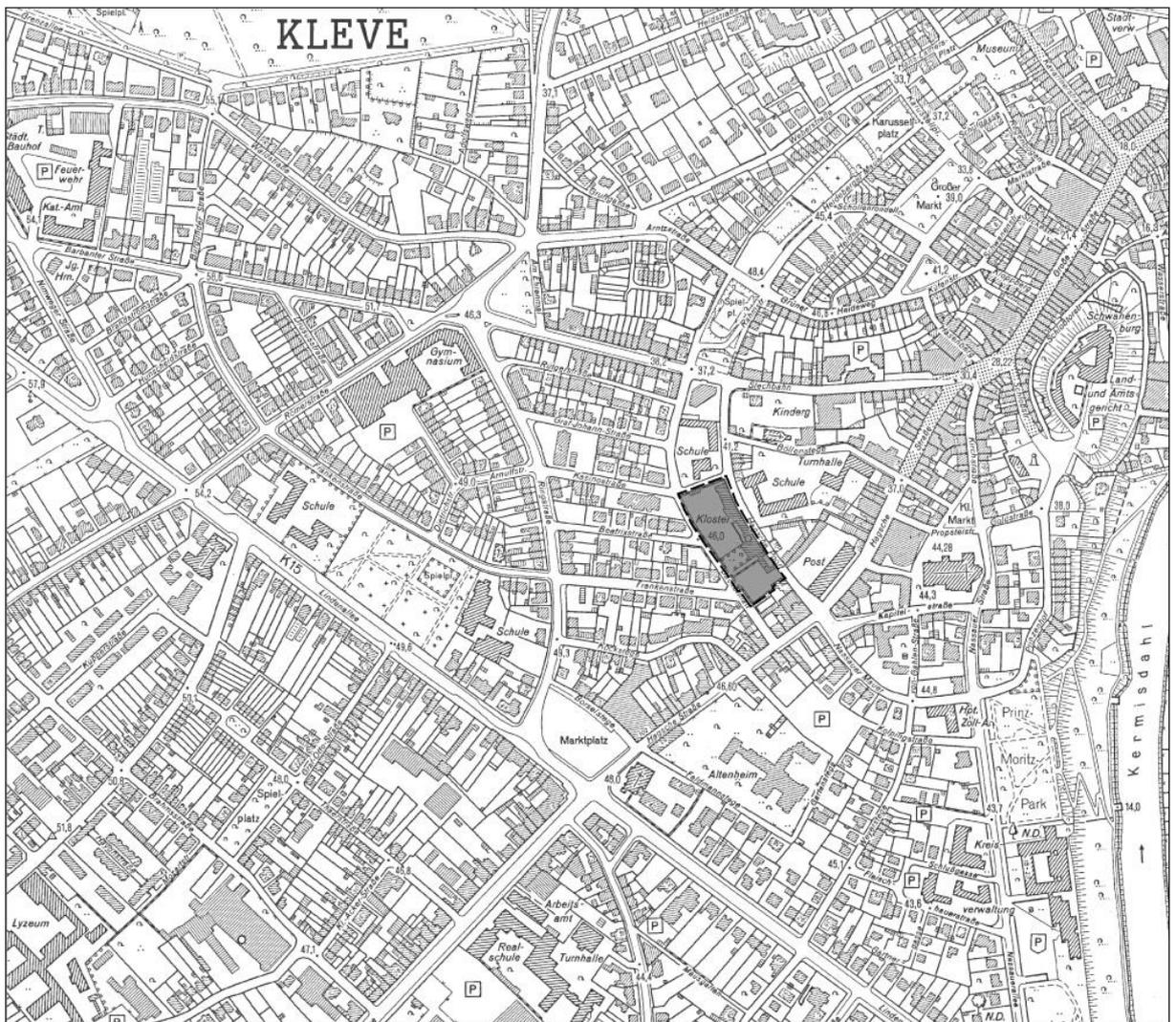
Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Kleve. Die Fläche liegt zwischen den Straßen Hagsche Poort und Backermatt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Kleve Nr. 1-088-8 umfasst eine Fläche von ca. 6.170 m² und wird begrenzt:

im Norden	von der Kasinostraße
im Osten	von der Straße „Hagsche Poort“
im Süden	von den Flurstücken 134 und 135
im Westen	von der Straße „Backermatt“

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kleve, Flur 24 die Flurstücke 127, 128, 129, 130, 131, 132 und 133. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets (grau hinterlegt):



3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich und in der Umgebung

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich die Gebäude und Gartenanlagen des ehemaligen Herz-Jesu-Klosters. Die Umgebung ist durch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten, Verwaltungseinrichtungen sowie Wohn- und Geschäftsbebauung gekennzeichnet. Insgesamt weisen Änderungsbereich und Umgebung einen zentrumsnahen Charakter auf.

4 Planungsvorgaben

4.1 Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt.

4.2 Vorgaben des Naturschutzrechts

Der Planungsraum wird im Landschaftsplan des Kreises Kleve nicht berücksichtigt, da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet.

Weder im Plangebiet noch in seinem näheren Umfeld befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete¹. Ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)² liegt ebenfalls nicht vor.

5 Planungsziele des Bebauungsplans

Durch den Abriss des bisherigen Anbaus und das Abrücken des Neubaus von der Hagsche Poort wird das historische Kloster dem ursprünglichen Zustand entsprechend freigestellt. Die Freistellung des Bestandes stellt aus denkmalpflegerischer Sicht einen Gewinn dar. Die kleinere überbaubare Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-088-5 sichert den Erhalt des Freiraums der Wallgrabenzonen und trägt zu dessen Erkennbarkeit im Stadtgrundriss bei. Die Positionierung des Baukörpers steht dem Erhalt der Bäume an der Backermatt nicht entgegen. Die Erschließung aller Gebäudeteile soll durch einen eingeschossigen Eingangsbau an der Hagschen Poort erfolgen. Dieses als Verbindungsbau zwischen Bestand und Neubau fungierende Eingangsbauwerk kann für Gemeinschaftsflächen genutzt werden.

Die neue Position des Gebäudes verbessert außerdem im Vergleich mit der bisherigen Gebäudestellung die Abwicklung des Lieferverkehrs.

¹ Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L103/1 vom 25.04.1979.

² FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Um das Angebot an Altenpflegeeinrichtungen in der Stadt Kleve zu verbessern, wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die bereits bestehende Gemeinbedarfsfläche mit neuen überbaubaren Grundstücksflächen versehen. Im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen werden damit die Voraussetzungen zur Erweiterung des Pflegeheims geschaffen. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wird um den Zusatz „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt, um den mittlerweile vorherrschenden Gebietscharakter auch planungsrechtlich zu manifestieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse

Ausgehend von der Planung zu dem vorgesehenen Gebäude sind innerhalb der neuen überbaubaren Grundstücksfläche zwischen einem und maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die festgesetzten Vollgeschossezahlen sind an den Anforderungen des geplanten Neubaus ausgerichtet.

Traufhöhe

Im Unterschied zur bisher gültigen Version des Planentwurfs wird die Gebäudehöhe wegen des abschüssigen Geländeverlaufs in absoluter Höhe über NN festgesetzt. Ausgehend von der Planung zu dem vorgesehenen Gebäude ist innerhalb der neuen überbaubaren Grundstücksfläche eine Traufhöhe von maximal 55,0 m ü. NN zulässig. Dies entspricht einem ca. 10 m hohen Baukörper über Geländehöhe.

Die Festsetzung dient der Rücksichtnahme hinsichtlich der Kubatur und der Dachgestalt des Herz-Jesu-Klosters.

Entsprechend dem historischen Gebäudebestand wird die Traufhöhe an der Straße Hagsche Poort auf 54,0 m ü. NN festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen umschlossen, die sich an der Hochbauplanung orientieren. Andererseits reicht die Festsetzung aus, um die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

Im Vergleich zum alten Planentwurf ist die überbaubare Grundstücksfläche um 3 m von der Straße Backermatt und um 7 m vom historischen Altbau zurückversetzt. Dadurch wird die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt reduziert, was zum einen dem historischen Wert der denkmalgeschützten Bausubstanz und zum anderen der Erkennbarkeit des Freiraums der Wallgrabenzone Rechnung trägt.

6.4 Zulässigkeit von Stellplätzen

Aus Gründen der städtebaulich erwünschten Verteilung von Gebäuden und Freiflächen werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze planerisch auf solche Bereiche gelenkt, die möglichst nah an den Erschließungsflächen (Verkehrsflächen) gelegen sind.

6.5 Ein- und Ausfahrtbereiche

In der Planzeichnung sind Ein- und Ausfahrtbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine geordnete Abwicklung des PKW-Verkehrs im Bereich des Seniorenheims zu ermöglichen. Die Anordnung der verschiedenen Bereiche folgt dem Bebauungsentwurf zur geplanten Stellplatzanlage.

7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Bewertung und der Ausgleich des stattfindenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Bestandteil in die Begründung zu diesem Bebauungsplan aufgenommen wird.

8 Ver- und Entsorgung

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Transportleitungen dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.

Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern. Nach § 51a Abs. 1 LWG sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallende Niederschläge, sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.

Aufgrund des geringen Platzangebotes (innerstädtischen Lage) sowie der Hanglage (Schichtenwasser) ist eine Versickerung der anfallenden Niederschläge über Mulden bzw. über (Mulden-) Rigolen im vorliegenden Fall nicht möglich.

9 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altlasten vor; insbesondere ist die Fläche nicht im Altlastenkataster des Kreises Kleve vermerkt.

Ein im Jahr 2000 auf dem Grundstück Hagsche Straße 10 aufgegebener Tankstellenbetrieb wird als Altstandort im Altlastenkataster des Kreises Kleve geführt. Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder einen unsachgemäßen Betrieb der Tankstelle sind den Bauakten nicht zu entnehmen. Auswirkungen auf den Planbereich sind nicht zu erwarten.

10 Denkmalschutz

Der gesamte Änderungsbereich ist Bestandteil des zur Eintragung in die Liste vorgesehenen ortsfesten Bodendenkmals Kleve 245 – mittelalterlich/neuzeitliche Altstadt Kleve -. Die Kriterien dazu werden laut des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege (RAB) gemäß einem erstellten Gutachten erfüllt. Das Verfahren der Unterschutzstellung soll Anfang 2008 abgeschlossen sein.

Nach den Erkenntnissen des RAB ist der vorgesehene Schutzbereich für die Geschichte des Menschen bedeutend, weil die archäologischen Zeugnisse ein Bodenarchiv darstellen, welches die Siedlungsgeschichte vom Mittelalter bis zur Neuzeit ablesbar macht.

Speziell für den Planbereich wurde zwischenzeitlich eine archäologische Sachverhaltsermittlung³ durch das Büro für Burgenforschung Niederrhein durchgeführt. Durch die von der Rückseite der Bebauung an der Straße *Hagsche Poort* bis zur Grundstücksmauer an der Straße *Backermatt* angelegte archäologische Sondage wurde die Existenz des Bodendenkmals zweifelsfrei belegt.

Die Untersuchung erfasste die beiden Gräben, die als Teil der mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtbefestigung vor der Mauer verliefen. Diese sind als verfüllte Hohlformen im Untergrund des Planungsareals erhalten geblieben. Laut Untersuchung verlief die Stadtmauer, ebenso wie eine zweite historisch belegte Vormauer, im Bereich der Bebauung entlang der *Hagsche Poort*.

Auch ist damit zu rechnen, dass bauliche Überreste der Mauern oder ihre Ausbruchspuren je nach Tiefe, mit der die Bebauung in den Untergrund eingreift, unter den bestehenden Gebäuden erhalten geblieben sind.

Den Belangen der Bodendenkmalpflege ist genüge getan, wenn sämtliche im Rahmen der Neubebauung erforderlichen Erdarbeiten unter archäologischer Begleitung erfolgen und die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals im Umfang aller bauseits notwendigen Erdingriffe durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung gewährleistet wird (§ 9 Abs. 3 DSchG NW). Neben den Erdarbeiten ist auch die archäologische Begleitung der Abbrucharbeiten erforderlich. Zur Gewährleistung des unbeeinträchtigten Erhalts möglicher Stadtmauerrelikte im Boden sind auch entsprechende Nebenbestimmungen in die Abbruchgenehmigung aufzunehmen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Kleve einen textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der deutlich macht, dass jeder Eingriff in den Schutzbereich des ortsfesten Bodendenkmals der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde gem. § 9 DSchG NW bedarf. Der Bereich wird im Plan durch eine Signatur zeichnerisch gekennzeichnet.

Das RAB hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW grundsätzlich auf den ungestörten Erhalt der Bodendenkmäler abziele. Dieser Umstand erfahre vom geplanten Bauvorhaben dadurch Berücksichtigung, dass es überwiegend auf eine Unterkellerung verzichte. Auf diese Weise blieben die im Boden befindlichen Reste der Wallgrabenanlage weitgehend unberührt. Im Bereich der vorgesehenen Teilunterkellerung des Neubaus sei der Suchschnitt angelegt worden, durch den ohnehin eine Beeinträchtigung des Denkmals erfolgt sei.

³ Burgenforschung Niederrhein: Sachverhaltsermittlung Ni2007/1072, Stadt Kleve, Hagsche Poort/Backermatt, hier Herz-Jesu-Kloster, Emmerich, Oktober 2007

Darüber hinaus befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Patrizierhaus innerhalb des Änderungsbereichs. Die Einzelanlage ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Um den Belangen des Denkmalschutzes besser Rechnung zu tragen, ist vom Architekten eine Freistellung des Herz-Jesu-Klosters vorgesehen. Die Erlebbarkeit des Baudenkmals soll dadurch verbessert werden. Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs wurde der Neubau deshalb weiter vom Denkmal abgerückt und die überbaubare Fläche verkleinert.

Durch das Abrücken des geplanten Gebäudes von der Straße Backermatt wird die städtebauliche Idee eines in die Grünzone eingebetteten Solitärs unterstrichen.

11 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 1 – 088 - 8 "Hagsche Poort / Backermatt", jeweils in der aktuellen Fassung, sind:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (**BauO NRW**)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NW**)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – **Bekanntm.-VO**)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landschaftsgesetz - **LG NRW**)

Erarbeitet:



12. November 2007

ANHANG

Pflanzenliste, Pflanzqualitäten und Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eskkastanie	Castanea sativa
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Am Niederrhein bewährte alte Obstsorten

<u>Apfelsorten:</u> ⁴		<u>Birnensorten:</u>	
Alter	Sortenname	Alter	Sortenname
vor 1700	Roter Bellefleur	vor 1700	Gute Graue
vor 1800	Danziger Kantaufel	vor 1700	Rote Bergamotte
vor 1800	Rheinischer Bohnapfel	1760	Pastorenbirne
vor 1800	Rheinischer Krummstiel	1800 - 10	Köstliche von Charneu
vor 1800	Rheinische Schafsnase	1830 – 40	Gellerts Butterbirne
vor 1800	Rheinischer Winterrambour	um 1860	Clapps Liebling
vor 1800	Rote Sternrenette	um 1870	Alexander Lucas
1820 – 30	Jacob Lebel	um 1890	Gräfin von Paris
1850 – 60	Schöner aus Boskoop		
1860 – 70	Kaiser Wilhelm		
1923	Roter Boskoop		

Süßkirschen-Sorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpel Kassins Frühe

Pflaumen- und Zwetschgensorten:

Bühler Frühzwetschge Große Grüne Reneclode Hauszwetsche Ontariopflaume

⁴ Annette Heusch-Altenstein (1992): Beitrag zur Erhaltung und Pflege historisch geprägter Kulturlandschaften – Pilotprojekt Be-
dburg-Hau / Niederrhein - Landschaftsverband Rheinland · Köln (Hrsg.);

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die Pflanzen sollten zumindest folgenden Qualitätsbestimmungen entsprechen:

Straßenbäume:	Hochstämme, 3xv, 14-16 cm Stammumfang, mit Ballen
Hausbäume:	Hochstämme, 3xv, 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen
Obstbäume:	Hochstämme, 2xv, Stammumfang 8-10 cm
Sträucher:	verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 60-100 cm