

Entwurfsbegründung

zur Änderung des Bebauungsplans 1-089-2 für den Bereich von-Galen-Straße / Nassauermauer / Nassauerstraße in Kleve.

Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit Schreiben vom 20.06.2000 hat die Sparkasse Kleve, als Eigentümer des Grundstückes Kleve, Flur 25, Flurstücke 27 und 28 die Änderung des Bebauungsplanes 1-089-2 beantragt. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Ader und Kleemann beabsichtigt die Sparkasse Kleve die Bebauung des Grundstückes zum Zwecke der Wohnnutzung. Zudem sind Flächen für Büro- und Geschäftsnutzungen vorgesehen.

Bei dem vom Architekturbüro Ader und Kleemann vorgestellten Baukonzept handelt es sich um zwei einzelne Baukörper in dreigeschossiger Bauweise mit einem Flachdach. Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und bietet sich somit für verdichtete Bauformen mit z.T. Geschäftsnutzung an. Der Entwurf ist von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und fügt sich in die Gesamtsituation an diesem Standort ein, so dass die Stadt Kleve eine entsprechende Entwicklung und Realisierung ausdrücklich begrüßt.

Die derzeitigen Festsetzungen des B-Plans sehen für diesen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in einer offenen zweigeschossigen Bauweise mit einer GRZ von 0.4 und einer GFZ von 0.8 vor. Des Weiteren wird eine Dachneigung von 30°- 35° vorgegeben. Die Stadt Kleve beabsichtigt, den Plan in diesen Punkten für diesen Teilbereich zu ändern. Wie bereits erwähnt handelt es sich bei der Fläche um einen innenstadtnahen Standort im unmittelbaren Umfeld der Stiftskirche. Eine Änderung der Planfestsetzungen von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Besonderes Wohngebiet (WB) erscheint hier sinnvoll, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft Mischgebiete (MK) dominieren. Eine verdichtete Form der Bebauung

in diesem Bereich ist zum einen verträglich, zum anderen sinnvoll und wünschenswert, da vor allem im zentrumsnahen Bereich Flächenpotentiale optimal genutzt werden sollten. Zudem wäre eine sinnvolle Abstufung hin zu den sich anschließenden Allgemeinen Wohngebieten (WA) geschaffen.

Statt der bisherigen Zweigeschossigkeit wird nunmehr die Dreigeschossigkeit möglich. Um zu verhindern, dass die Gebäude in städtebaulich unverträglicher Art und Weise in ihrer Höhe über den umgebenden Bestand hinausgehen, werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zugelassen, die vom Investor auch in dieser Form geplant sind. Eine solche Festsetzung geht auch konform mit der Gestaltungssatzung, die für den Innenstadtbereich Flachdächer ausdrücklich zulässt, zumal es sich zudem um Architektur von hoher gestalterischer Qualität handelt.

Die Festsetzungen bezüglich der GRZ (0.6) und der GFZ (1.0) entsprechen sowohl den Möglichkeiten und Bestimmungen des § 17 BauNVO als auch Erfordernissen in diesem speziellen Fall. Der Stellplatzbedarf wird durch den Bau einer Tiefgarage gedeckt, die im Plan nicht gesondert festgesetzt wird, auf Grund der vorgegebenen GRZ und GFZ aber zu realisieren ist.

Bezüglich der ökologischen Situation sind durch die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind betroffen. Diese sind bei einer entsprechenden Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Insgesamt werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das Verfahren wird nach § 13 Absatz 1 BauGB vereinfacht durchgeführt.

Aufgestellt:

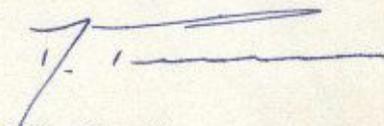
Kleve, den 17.07.2000

Stadt Kleve

Der Bürgermeister

- Planungsamt -

Im Auftrag



(Posdena)