

Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-242-1 für den Bereich Weyerstege/ Rubensweg/ Holbeinstraße zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-242-0 in Kleve.

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1-242-0 für den o.g. Bereich hat mit seiner Veröffentlichung am 21.02.2002 Rechtskraft erlangt. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch den Investor ein Landschaftspflegerischer Begleitplan in Auftrag gegeben und durch das Büro Ludger Baumann (Freier Landschaftsarchitekt) erstellt worden.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt zentrumsnah mit einer intakten Infrastruktur. Wegen dieser Lage ist das Gebiet besonders zum Wohnen geeignet.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha liegt in der Flur 29 und 30 der Gemarkung Kleve. Es wird begrenzt im Süden und Südwesten von den angrenzenden Grundstücken Krohnestraße und Triftstraße, im Nordwesten von den angrenzenden Grundstücken Weyerstege, im Nordosten von den angrenzenden Grundstücken Mausgarten und Rubensweg.

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Planbereiches wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

a)

Im Ergebnis wurde zunächst im ersten ökologischen Fachbeitrag ein Eingriff in Höhe von ca. 64.974 ökologischen Einheiten (ö.E.) einem Ausgleich im Baugebiet von ca. 52.217 ö.E. gegenübergestellt. Das verbleibende Defizit sollte durch kompensierende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Im Rahmen der Offenlage hat die Untere Landschaftsbehörde den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Baumann in einigen Punkten bemängelt. Insbesondere der zu hoch angenommene Wert für die anzupflanzenden Straßenbäume ist kritisiert worden. Die Verwaltung hat dies dem Investor sowie dem Büro Baumann mitgeteilt. Der Fachbeitrag ist daraufhin durch das Büro Baumann in Abstimmung mit dem Kreis Kleve überarbeitet worden. Entsprechend den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde sind die Berechnungen korrigiert worden, wodurch sich ein deutlich höherer Ausgleichsbedarf ergeben hat. Die Verwaltung konnte durch diese Änderung des Fachbeitrages die Bedenken des Kreises ausräumen und eine entsprechende Abwägung dem Rat zum Beschluss vorlegen.

Die Antragsteller beabsichtigen nunmehr eine deutliche Reduzierung der Ausgleichsflächen. Sie verweisen in ihrem Schreiben vom 28.02.2002 auf ein Gespräch mit der Unteren Landschaftsbehörde, in dem Ihnen mitgeteilt worden sei, dass die Landschaftsbehörde einer Reduzierung der Ausgleichsflächen unter bestimmten Umständen zustimmen könne. Auf Rückfrage der Verwaltung bei der Unteren Landschaftsbehörde konnte diesbezüglich keine eindeutige Stellungnahme eingeholt werden. Der Fachbeitrag könne durch die Verwaltung überprüft werden. Sofern sich Ansatzpunkte für eine andere Bewertung als die durch das Büro Baumann getroffenen Berechnungen ergäben, könnte eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs durchaus möglich sein.

Die Verwaltung hat daraufhin den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Baumann einer eingehenden Prüfung unterzogen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass insbesondere zwei Abwägungskriterien eine deutlichere Würdigung und Gewichtung erfahren sollten.

Zum einen handelt es sich bei der Fläche um einen Innenbereich in unmittelbarer Zentrumsnähe. Durch die Aktivierung innerstädtischer Baugebiete wird der Außenbereich, der den Belangen von Natur und Landschaft vornehmlich vorbehalten sein sollte, geschützt und einer weiteren Versiegelung der Landschaft somit vorgebeugt. Zum anderen ist der Bereich Mausgarten eine ehemalige Gärtnereifläche. Die Vegetation, die sich dort nach dem Abriss der Gewächshäuser angesiedelt hat, kann nicht so hoch eingestuft werden wie eine gewachsene Fläche im Außenbereich. Mit dem Abriss der Gärtnerei war abzusehen, dass die Fläche in naher Zukunft einer Bebauung zugeführt wird. Ein Standort für eine natürliche Entwicklung war hier nie vorgesehen und war vor allem auch nie existent.

Die Verwaltung ist im Rahmen der Prüfung des Fachbeitrages zu der Auffassung gekommen, dass diesen beiden Punkten in der Abwägung ein deutlich größerer Raum eingeräumt werden sollte. Unter Berücksichtigung dessen ist der Fachbeitrag argumentativ und rechnerisch durch den Bearbeiter dahingehend korrigiert worden, dass die Ausgleichsmaßnahmen, die im B-Plan-Gebiet realisiert werden können, ausreichend sind, um den tatsächlichen ökologischen Wert der Fläche wiederzugeben. Darüber hinaus ist also ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes nicht notwendig.

Da der landschaftspflegerische Fachbeitrag Bestandteil des Bebauungsplanes ist, muss die vorgeschlagene Änderung des Fachbeitrages im Rahmen einer Bebauungsplanänderung durchgesetzt werden.

b)

Mit Datum vom 31.10.2002 ist ein weiterer Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-242-0 gestellt worden. Das Grundstück Holbeinstraße 15 wird, gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-242-0, über eine ca. 3 m breite Straße erschlossen. Vor ungefähr 6 Jahren haben die Grundstückseigentümer auf ihrem Grundstück eine Garage errichtet. Eine direkte Zufahrt des Grundstückes, und damit die ungehinderte Einfahrt in die Garage, sei nunmehr durch die neue Erschließungssituation nur noch erschwert möglich.

Die Verwaltung hat die Situation vor Ort überprüft. Die Erschließungssituation ist in der Tat durch die Festsetzung des Bebauungsplanes erschwert. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die Erschließungsstraße im Bereich des Grundstückes Holbeinstraße 15 auf eine Breite von 4,50 m aufgeweitet wird, wodurch eine problemlose Einfahrt in die Garage möglich wird. Entsprechende Gespräche über den Grunderwerb sind bereits geführt worden.

Ferner sind auf Anregung des Hauptinvestors im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-242-0 an zwei Stellen im Plangebiet Hausgruppen festgesetzt worden. Die Entwicklung hat gezeigt, dass Reihenhäuser bzw. Hausgruppen nur schwer zu vermarkten sind und nicht mehr dem Bedarf entsprechen. Die Festsetzung „Hausgruppe“ wird in „Einzel-/ Doppelhaus“ umgewandelt.

Abschließend wird die neu geplante Verlängerung der Holbeinstraße im Bereich der Wendeanlage um ca. 2 m verlängert, um die Grundstückszuschnitte hier zu optimieren.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den tangierenden Straßen vorhanden und können in das Plangebiet hinein erweitert werden. Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) wurde überprüft. Ein vom Büro Schleicher und Partner erstelltes Gutachten vom 18.08.2000 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist. Empfohlen wird eine Rohr- und Rigolenversickerung an der Basis einer Versickerungsmulde auf dem jeweiligen Grundstück.

Die Entwässerung der Straßenflächen erfolgt über die Regenwasserkanalisation der Stadt Kleve.

6. Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden unter Punkt 4a dieser Begründung abgehandelt.

7. Altlasten

Für das geplante Baugebiet „Mausgarten“ in Kleve ist durch das Büro „Dr. Schleicher & Partner mit Datum vom 18.08.2001 ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und zur Pestizidbelastung des Oberbodens erstellt worden, welches Bestandteil dieser Begründung ist. Hiernach ist mit keinen negativen Belastungen zu rechnen.

Aufgestellt:

Kleve, 27.05.2003

Stadt Kleve
-Stadtplanungsamt-
Im Auftrag

(Posdena)