

Entscheidungsbegründung

Zum Bebauungsplan Nr. 1-245-0 für den Bereich Nassauerallee/Fleischhauerstraße/
Weyerstege/Kolpingstraße

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 29, ca. 500 m in südwestlicher Richtung vom Stadtzentrum entfernt. Begrenzt wird das Plangebiet im Osten von der Nassauerallee, im Norden durch die Kolpingstraße, im Westen durch die Weyerstege sowie im Süden durch die Fleischhauerstraße.

Planerische Vorgaben

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt. Mit Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2000 ist die 86. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet worden. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Wohnbaufläche dargestellt. Zur rechtlichen Sicherung des Standortes der Kreisverwaltung, einschließlich der Erweiterung des Gesundheitsamtes, wird ein Teilbereich des Plangebietes im FNP von Wohnbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Bei dem o.a. Bebauungsplangebiet (Flur 29, Gemarkung Kleve) handelt es sich im wesentlichen um bereits bebaute Bereiche. Die Nutzung ist eine Mischung aus Wohnen und Verwaltungsgebäuden des Kreises Kleve (Gesundheitsamt, Straßenverkehrsamt), die sich entlang der Nassauerallee konzentrieren. Die Wohnbebauung zeigt sich wenig einheitlich und reicht von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis hin zu mehrgeschossigen Altbauten, teilweise im Villenstil.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist in erster Linie die planungsrechtliche Absicherung des Bereiches. Die dort entstandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Verwaltung ist aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll und richtig. Im Zuge der Erweiterungsabsichten des Kreises Kleve bezüglich des Gesundheitsamtes strebt die Stadt Kleve an, diese Nutzungsmischung zum einen planungsrechtlich zu sichern, zum anderen Entwicklungspotentiale festzusetzen, die diesem Standort langfristige und angemessene Möglichkeiten einräumen.

Die Kreisverwaltung ist seit längerem bemüht, den Standort Nassauerallee durch einen entsprechenden Konzentrationsprozess zu stärken. Durch die Eingliederung des bisher ausgegliederten Vermessungs- und Katasteramtes entsteht ein zusätzlicher Raumbedarf, dem durch die Aufstockung des Kreisgesundheitsamtes begegnet werden soll. Das vorhandene Gebäude ist derzeit bereits zu ca. 40% dreigeschossig. Angestrebt wird die Dreigeschossigkeit für den gesamten Gebäudekomplex, weshalb der Einfluss der Erweiterungsmaßnahme auf die Gesamtstruktur des Gebietes nur gering bleibt, zumal der zusätzliche Stellplatzbedarf im Bestand abgedeckt werden kann. Desweiteren wird die überbaubare Fläche des Gesundheitsamtes um ca. 50 m² in nördliche Richtung erweitert. Hierdurch soll die Option auf den Anbau eines Außentreppenhauses planungsrechtlich abgesichert werden. Das Straßenverkehrsamt wird im wesentlichen in seinem Bestand gesichert. Dies betrifft sowohl die überbaubare Fläche als auch die Geschossigkeit.

Die Festsetzungen bezüglich der umgebenden Wohnbebauung dienen in erster Linie der Bestandssicherung sowie dem Ausschöpfen noch vorhandener Potentiale. Durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit, insbesondere im Bereich „Weyerstege“ werden vorhandene städtebauliche Missstände korrigiert und der gesamte Bereich in wünschenswerter Weise geordnet. Die Bebauung „Weyerstege“ zeigt sich im Bereich des Plangebietes sehr uneinheitlich. Sowohl eingeschossige als auch zwei- und dreigeschossige Gebäude sind vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes strukturieren den Bereich in städtebaulich vernünftiger Weise. Die schon jetzt vorhandene dreigeschossige Bebauung wird gesichert, zu den angrenzenden Bereichen wird durch die Festsetzung einer möglichen Zweigeschossigkeit die Anpassung erreicht. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen orientiert sich im wesentlichen am Bestand. Ausgewiesen wird eine Bautiefe

von 12 m im südlichen Abschnitt bis 15 m im nördlichen Teil. Den Eigentümern der Häuser wird so die Möglichkeit gegeben, ihre Grundstück optimal zu nutzen und bei Bedarf kleinere An- oder Umbauten an den Gebäuden vornehmen zu können.

Nördlich der Zufahrt zum Kreisgesundheitsamt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer möglichen Zweigeschossigkeit bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht den üblichen Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie der dort vorhandenen Bebauung. Südlich der Zufahrt wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allerdings wird die Geschossigkeit auf maximal 3 Geschosse festgesetzt bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 in geschlossener Bauweise. Hierdurch wird im wesentlichen den vorhandenen Strukturen Rechnung getragen.

Zwischen der Weyerstege und den Gebäuden der Kreisverwaltung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind maximal 2 Geschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in einer offenen Bauweise. Auch in diesem Fall wird im wesentlichen der Bestand gesichert. Im Bereich der Kurve der Straße „Schlußgasse“ wird eine zusätzliche überbaubare Fläche dargestellt. Es handelt sich um ein Grundstück, das bereits erschlossen, und damit nach § 34 BauGB bebaubar wäre. Die jetzige Ein- bzw. Ausfahrt des Kreisgesundheitsamtes zur Weyerstege wird mit einer überbaubaren Fläche dargestellt. Die jetzige Funktion bleibt von dieser Ausweisung unberührt, planungsrechtlich wird hier allerdings eine Baulücke geschlossen, die gegebenenfalls zu Wohnzwecken bebaut werden kann.

Nördlich des Kreisgesundheitsamtes entlang der Nassauerallee wird auf dem Flurstück 218 eine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen. Für den gesamten Bereich zwischen der Kolpingstraße, der Nassauerallee und dem Kreisgesundheitsamt wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal 2 Geschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise ausgewiesen. Es handelt sich ebenfalls um ein bereits erschlossenes Grundstück, das nach § 34 BauGB bebaut werden könnte. Links und rechts dieser überbaubaren Fläche stehen zwei Gebäude, die als Denkmal ausgewiesen sind und als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt sind.

Erschließung

Da es sich im wesentlichen um einen bereits bebauten Bereich handelt, sind zusätzliche Erschließungswege nicht erforderlich. Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen Nassauerallee, Weyerstege, Kolpingstraße, Fleischhauerstraße und Schlußgasse erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die in den tangierenden Straßen vorhandene Trennkanalisation.

Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und dem Transportsammler Ost zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Da die Bebauung innerhalb des Planbereiches im wesentlichen vorhanden ist, und das dort anfallende Niederschlagswasser bereits über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, ist auch für die künftigen baulichen Erweiterungen der Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebietes R2 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk km 1,070 (linkes Ufer) eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet R2 wurde am 16.12.1998 bei der Bezirksregierung beantragt.

Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die im vorangegangenen Kapitel dargestellten Festsetzungen im Plangebiet bedingen eine Verschlechterung der ökologischen Situation. Da es sich aber im

wesentlichen um die rechtliche Absicherung der vorhandenen Bebauung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen nicht gravierend sind und vor Ort, in diesem Fall auf den Grundstücken selbst, ausgeglichen werden können. Wie bereits dargestellt, wird durch den Bebauungsplan keine zusätzliche überbaubare Fläche ausgewiesen, die nicht auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zu bebauen wäre.

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat man sich im wesentlichen auf jene Bereiche konzentriert, in denen tatsächlich ökologische Beeinträchtigungen zu vermuten sind. Konkret hat man jene Flächen bilanziert, die mit einer neu festgesetzten überbaubaren Fläche dargestellt werden und wo zu vermuten ist, dass diese Ausweisungen zu ökologischen Beeinträchtigungen im Plangebiet führen könnten. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Grundstücken selbst vorzunehmen und im Bebauungsplan flächenhaft festgesetzt. Tabelle 1 zeigt die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0. Festgestellt werden konnten zwei dominierende Strukturen. Zum einen die strukturarmen Nutz- und Ziergärten, zum anderen vereinzelt und von eher untergeordneter ökologischer Bedeutung und Wertigkeit Hecken. Insgesamt wird festgestellt, dass ökologische Strukturen mit einer Werteinheit von 4910 Punkten im Plangebiet zerstört werden. Diese Bewertung teilt sich auf 4 Eingriffsflächen auf. Die Karte 1 (Ökologische Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan 1-245-0 im Anhang zu dieser Begründung gibt einen Überblick über die Flächen sowie die betroffenen ökologischen Strukturen.

Eingriffsfläche 1 betrifft das Grundstück Flur 29, Flurstück 218. Die sich anschließende Tabelle 1 gibt einen Überblick über die vorgefundenen Grünstrukturen.

Eingriffsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 218			
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							Bestand
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	4.1	Zier -u. Nutzgarten, strukturarm	320	2	1	0	640
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	80	5	1	5	400
Gesamt							1040

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0 / Bestand

Festgestellt wurden 320 m² strukturarmer Zier- und Nutzgarten sowie eine Hecke aus nicht-standortgerechten Gehölzen. Insgesamt konnte eine Wertigkeit von 1040 ökologischen Punkten ermittelt werden. Der Ausgleich findet insgesamt auf dem Grundstück statt. Die folgende Tabelle 2 Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0 für das besagte Flurstück dokumentiert die Maßnahmen, die in der Anlage befindliche Karte Nr. 2 zeigt die Maßnahmen vor Ort.

Ausgleichsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 218			
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	4.1	Zier -u. Nutzgarten, strukturarm	200	2	1	0	400
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	100	5	1	5	500
Gesamt							900

Tabelle 2 Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0

Im zweiten Fall handelt es sich um das Grundstück Flur 29, Flurstück 278. Die folgende Tabelle 3 gibt einen Überblick über die vorgefundenen Strukturen und nimmt eine Bewertung der Flächen vor.

Eingriffsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 278			
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							Bestand
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	560	0	1	0	0
	4.1	Zier -u. Nutzgarten, strukturarm	950	2	1	0	1900
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	110	3	1	3	330
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	30	5	1	5	150
Gesamt							2380

Tabelle 3 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0 / Bestand

Tabelle 4 verdeutlicht die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen, die in der sich in der Anlage befindlichen Maßnahmenkarte wiederfinden. Insgesamt entsteht ein ökologisches Defizit von 2380 Punkten, die auf dem Flurstück ausgeglichen werden können. Dies geschieht insbesondere durch die Wiederanlage der zerstörten Strukturen sowie die Neupflanzung eines großkronigen Baumes auf dem Grundstück.

Der Eingriff kann für diese Fläche aus ausgeglichen angesehen werden. Das verbliebene Defizit von 80 ökologischen Werteinheiten ist ohne Bedeutung.

Ausgleichsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 278			
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	8.2	Baumgruppe, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume (50m ² pro Baum) 1 * 50m ² * 8 Punkte = 400 m ² 1 Baum muss gepflanzt werden	50	8	1	8	400
	4.1	Zier -u. Nutzgarten, strukturarm	950	2	1	0	1900
Gesamt							2300

Tabelle 4 Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0

Bei der dritten Fläche handelt es sich um das Flurstück 300, Flur 29. Dieses Grundstück wäre auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zu bebauen. Derzeit wird das Grundstück als Garten genutzt. Durch eine Bebauung würden Grünstrukturen mit einem Gesamtwert von 600 ökologischen Punkten zerstört. Der Ausgleich findet auf dem Grundstück statt. Die sich anschließende Tabelle 5 verdeutlicht das eben gesagte.

Eingriffsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 300			
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							Bestand
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	4.1	Zier -u. Nutzgarten, strukturarm	200	2	1	0	400
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	40	5	1	5	200
Gesamt							600

Tabelle 5 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0 / Bestand

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist ein Ausgleich nur zu ca. 85% zu erreichen. Im wesentlichen wird versucht, die zerstörten Strukturen wieder herzustellen. Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs kann davon ausgegangen werden, dass den Belangen von Natur und Landschaft ausreichend genüge getan wird. Die folgende Tabelle 6 spiegelt das eben gesagt wider.

Ausgleichsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 300			
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	4.2	Zier -u. Nutzgarten, strukturreich	170	3	1	3	510
Gesamt							510

Tabelle 6 Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0

Als letzte Eingriffsfläche ist das Grundstück Flur 29, Flurstück 214 zu bewerten gewesen. Die sich anschließende Tabelle 7 zeigt den Bestand.

Eingriffsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 214			
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							Bestand
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	4.1	Zier -u. Nutzgarten, strukturarm	250	2	1	0	500
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	30	3	1	3	90
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	60	5	1	5	300
Gesamt							890

Tabelle 7 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0 / Bestand

Festgestellt werden konnten Staudenrabatten, Zier- und Nutzgarten sowie Heckenstrukturen mit einer Gesamtwertigkeit von 890 ökologischen Werteinheiten. Der Ausgleich kann ebenfalls auf dem Grundstück vorgenommen werden. Im wesentlichen handelt es sich um die Anpflanzung einer Hecke im hinteren Bereich des Grundstückes sowie die Wiederanlage eines Staudengartens im Vorgartenbereich. Die folgende Tabelle 8 verdeutlicht das eben dargestellte.

Ausgleichsbilanzierung							
Bebauungsplanes 1 - 245 - 0				Grundstück: Flur 29, Flurstück 214			
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4*Sp7)
	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten , Bodendecker	150	3	1	3	450
	8.1	Hecken , Gebüsche, Feldgehölze	80	5	1	5	400
Gesamt							850

Tabelle 8 Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 1-245-0

Im Maßnahmenplan zum Bebauungsplan 1-245-0 in der Anlage zu dieser Begründung sind die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Eingriff kann auch für dieses Grundstück als kompensiert angesehen werden.

Altlasten und Altstandorte

Altlasten und Altstandorte sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Kleve sind keine entsprechenden Einträge. Eine Recherche innerhalb der Verwaltung hat keine Hinweise auf mögliche Belastungen des Untergrundes ergeben. Aufgrund der Struktur der Vornutzung muss davon ausgegangen werden, dass keine Bodenverunreinigungen zu erwarten sind.

Sonstiges

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem eingetragenen Bodendenkmal. Bei eventuellen Erdarbeiten sollten entsprechende Untersuchungen angestellt werden. Sollten Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sein, so werden diese berücksichtigt.

Aufgestellt:

Kleve, den 26.09.2000

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Posdena)