

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-263-0 für den Bereich Kermisdahlstraße/ Turmstraße im Ortsteil Kleve.

1. Planungsanlass

An die Stadt Kleve ist die Frage herangetragen worden, ob der o.g. Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden könnte. Die Verwaltung hat daraufhin dieses Anliegen geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass dort die Aufstellung eines B-Plans zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll ist. Der Gesetzgeber präferiert die Entwicklung sogenannter Innenbereiche, um der zunehmenden Zersiedlung der Landschaft Einhalt zu gebieten. Die Stadt Kleve teilt diese Auffassung und hat sich in den letzten Jahren verstärkt bemüht, solche Innenbereiche bevorzugt einer Entwicklung zuzuführen.

2. Größe und Lage des Plangebiets

Es handelt sich um einen Innenbereich in Kleve in unmittelbarer Nähe zum Kermisdahl, der Einkaufszone sowie der Kalkarer Straße. Die Fläche in der Größenordnung von ca. 4.400 m² ist geeignet, dem in Kleve, insbesondere im direkten Umfeld des Zentrums, erkennbaren Bedarf an kleinen Baugrundstücken im verdichteten Einfamilienhausbau zu begegnen. Das Plangebiet wird im Norden durch die sich anschließende Gärtnereifläche, im Osten durch einen vorhandenen Gewerbebetrieb, im Süden durch die Turmstraße und im Westen durch die Kermisdahlstraße begrenzt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 45 und betrifft die Flurstücke 5 teilweise, 6 bis 9 sowie 513 teilweise.

3. Planungsgrundlagen

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und somit zur Einkaufszone, so dass die notwendigen Versorgungseinrichtungen fußläufig erreichbar sind. Darüber hinaus trägt die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich Sorge dafür, dass ein durch drohende Leerstände hervorgerufener städtebaulicher Missstand im Vorfeld verhindert werden kann. Durch die Erschließung dieses zentrumsnahen Innenbereiches wird dem wichtigen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die zukünftige Nutzung soll im Wesentlichen durch Wohnen geprägt sein. Derzeit befinden sich ein Parkplatz sowie größtenteils leer stehende Gewerbehallen auf dem Grundstück. Für einen größeren Bereich, der auch das beschriebene Grundstück beinhaltet, liegt seit dem 24.09.1997 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1-232-0 vor, der in erster Linie der Vorbeugung möglicher städtebaulicher Missstände aufgrund von Leerständen und potentiellen Umnutzungen dienen soll. Das auf dem Grundstück befindliche Betriebsgelände einer ehemaligen Druckerei ist seit geraumer Zeit ungenutzt und stellt einen Missstand dar, der im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung behoben werden muss. Die beabsichtigte Aufgabe der Gewerbefläche an dieser Stelle ist städtebaulich gewünscht, da sich auf den gegen-

über liegenden Straßenseiten bereits Wohnbebauung befindet. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich „Gemischte Bauflächen“ (M) aus. Es soll zunächst nur ein Teilbereich des ursprünglich angedachten Bebauungsplans Nr. 1-232-0 weiter entwickelt werden. Dementsprechend wird ein eigenständiger Plan aufgestellt, der die Nummer 1-263-0 erhält.

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Wohngebiet mit einer für den zentralen Standort angemessenen Dichte zu entwickeln. Der Bebauungsplanentwurf sieht drei Doppelhäuser an der Kermisdahlstraße und sechs Einzelhäuser im Inneren des Geländes vor. Die Einzelhäuser sind über eine Stichstraße an die Turmstraße angeschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelbaufenstern in maximal zweigeschossiger Bauweise. Die Baufenster für die Doppelhäuser weisen eine Größe von 12m x 12m aus, für die Einzelhäuser werden Baufenster in den Maßen 12m x 8m dargestellt. Bei einer GRZ von 0,4 bewegt sich die Versiegelung im üblichen Rahmen. Gleiches gilt für die GFZ. Gegenüber dem derzeitigen Versiegelungsgrad findet eine deutliche Verbesserung statt. Im Plangebiet können maximal 12 WE entstehen. Die nachrichtlich dargestellten Grundstücksgrößen liegen bei den Doppelhäusern zwischen 240 m² und 300 m². Die Grundstücke für die Einzelhäuser haben eine Größe, die zwischen 350 m² und 475 m² liegt.

Garagenbaukörper werden auf maximal 35 qm je Grundstück und Nebenanlagen auf unter 15 cbm außerhalb der überbaubaren Flächen beschränkt. Das neue Baugebiet fügt sich in Dichte und Maßstab in die Umgebung ein.

Im Einmündungsbereich Erschließungsstraße neues Baugebiet/ Turmstraße wird eine Stellfläche für Mülleimer dargestellt. Der geringe Ausbaugrad der neuen Stichstraße ermöglicht es Müllfahrzeugen nicht, in die Straße einzufahren, so dass die Anwohner ihre Müllbehälter zur Turmstraße bringen müssen.

5. Erschließung

Weite Teile des Baugebiets sind bereits heute durch die Turmstraße sowie die Kermisdahlstraße erschlossen. Zwecks Erschließung des hinteren Bereichs des Bebauungsplangebiets wird, abzweigend von der Turmstraße, ein Stichweg von ca. 43 Meter Länge vorgesehen, an dessen Ende sich eine kleine Wendeanlage befindet. Darüber hinaus sind keine weiteren verkehrlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet notwendig.

Das Plangebiet selbst liegt verkehrsgünstig im unmittelbaren Innenstadtbereich mit direktem Anschluss an die B 57 und darüber an die B 9.

6. Ver- und Entsorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Stammkanal zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Vor 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.

Niederschlagswasserentsorgung

Da das dort anfallende Niederschlagswasser der Altbebauung bereits über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, ist auch für die künftige bauliche Umgestaltung der Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchung für den Gewässerzug Kermisdahl-Spoykanal wurde auch das hydraulische Leistungsvermögen der dortigen Regenwasserkanäle bezüglich der Intensität und Wiederkehrzeit von Starkregenereignissen ermittelt. Nach diesen Ergebnissen ist u.a. der Regenwassersammler in der Turmstraße aufzudimensionieren.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebiets R 8 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk km 1,750 (rechtes Ufer) eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet R 8 wurde am 19.10.2004 unter Az.: 54.16.31 – 146/03 durch die Bezirksregierung für einen Zeitraum von 10 Jahren erteilt.

7. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist sowohl ein Umweltbericht als auch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden. Sowohl der Umweltbericht als auch der Fachbeitrag sind Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan.

8. Altlasten und Altstandorte

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich in Teilen um brachliegende Gewerbeflächen. Die dort ansässige Druckerei hat vor einiger Zeit ihren Betrieb eingestellt. Da davon ausgegangen werden kann, dass mit Verunreinigungen des Bodens gerechnet werden kann, hat die Verwaltung ein Altlastengutachten initiiert, welches Bestandteil dieser Begründung ist.

Aufgestellt:

Kleve, den 23.05.2006

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)