

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 2-159-0 für das Gebiet Kreuzhofstraße/ Heinrich-Bause-Straße/ Graben Lambeer („Das Gütchen“).

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Kleve hatte bereits am 08.01.1986 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich zwischen Kreuzhofstraße und Graben Lambeer beschlossen. Aus Rechtssicherheitsgründen wurde dieser Aufstellungsbeschluss aufgehoben, da er nach dem alten Bundesbaugesetz (BBauG) gefasst wurde. In der Sitzung des Rates am 18.12.1991 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss nach dem geltenden Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

In der Offenlage vom 06.09.1994 bis zum 06.10.1994 wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung des Gebietes vorgebracht. Im rückwärtigen Bereich von der Kreuzhofstraße hat die Stadt Kleve wesentliche Flächen angekauft, die unter „sozialen Gesichtspunkten“ an Bauwillige weiterveräußert werden. Die Planung dient somit der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Grundsätzliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eines der letzten großen Baugebiete in Kellen einer künftigen Wohnnutzung zuzuführen. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen, dringend erforderliche zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern zu erstellen.

Gleichzeitig wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Wasserfläche und ein öffentlicher Spielplatz für schulpflichtige Kinder errichtet.

Der Kindergartenbedarfsplan der Stadt Kleve sieht für den Bereich Kellen eine zweigruppige Tageseinrichtung vor, die ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert wird.

Weitere, zu berücksichtigende Ziele sind die Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege. Es sollen u.a. harmonische Übergänge zur freien Landschaft geschaffen werden, wobei im engeren Bereich des Gebäudes „Gütchen“ der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt.

3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Kleve in dem zum Wohnen bevorzugten Ortsteil Kellen. Vom Stadtzentrum ist es etwa 2 km und von den Ortsteilzentren etwa 350 m entfernt. Das Plangebiet ist eine Erweiterung des überwiegend wohnlich genutzten Gebietes mit intakter Infrastruktur.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kellen, Flur 11 und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 352 vom Graben Lambeer bis zur Kreuzhofstraße einschließlich eines Kurvenbereiches der Planstraße aus dem Flurstück Nr. 417
- Im Osten: Entlang des Grabens Lambeer vom Flurstück Nr. 417 bis zum Flurstück Nr. 544
- Im Süden: Entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke Nrn. 543 – 547, 279, 324 und 325 vom Graben Lambeer bis zur Kreuzhofstraße
- Im Westen: Entlang der Kreuzhofstraße vom Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 324 bzw. 362 bis zur Planstraße auf dem Flurstück Nr. 417

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wobei bezüglich der Nutzungsausweisung im wesentlichen Übereinstimmung herrscht.

Eine Teilfläche entlang der Kreuzhofstraße wird von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ und im Bereich des Grabens Lambeer als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert. Hiermit wird sowohl eine Lücke zwischen der sonst durchgehenden Wohnbaufläche entlang der Kreuzhofstraße als auch zur freien Landschaft geschlossen. Die Bezirksregierung hat zur Änderung an der Kreuzhofstraße keine landesplanerischen Bedenken geäußert.

In dem parallel verlaufenden Änderungsverfahren wird auch die „Wohnbaufläche“ für den geplanten Kindergarten in „Fläche für den Gemeinbedarf“ geändert.

6. Bestand im Bebauungsplan

Das Gelände im Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Grünland bzw. Weidefläche und Ackerfläche genutzt.

In unmittelbarer Nähe der nicht mehr bewohnten Hofstelle „Gütchen“ befindet sich eine Streuobstwiese mit umgrenzenden Bäumen, Sträuchern und Hecken. Der ehemalige Nutzgarten bleibt weitestgehend erhalten.

7. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Kreuzhofstraße aus durch zwei Stichstraßen, die fußläufig miteinander verbunden sind. Am Ende dieser schleifenförmigen Straßen und auch an den abgehenden Stichen befinden sich jeweils Wendemöglichkeiten. Auch die öffentliche Grünfläche ist von zwei Stellen durch Fußwege erreichbar. Um die Kreuzhofstraße, die die Funktion einer

Erschließungsstraße hat, möglichst in ihrer Leistungsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen, werden die Stichstraßen so angebunden, dass keine Kreuzungen entstehen.

8. Begründung zu den Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung:

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, das Plangebiet entlang der Kreuzhofstraße sowie im nördlichen und südlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und im Innenbereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) auszuweisen. Diese Abgrenzung nimmt einerseits Bezug auf die vorhandenen Nutzungsarten und schafft andererseits mit den übrigen Festsetzungen einen lockeren Übergang zur freien Landschaft.

Um den künftigen Eigentümern größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen, sind Garagen in den großzügigen überbaubaren Flächen, den ausgewiesenen Garagenflächen oder allgemein nach Landesrecht zulässig. Wie in anderen Bereichen werden Nebenanlagen in ihrer Größe eingeschränkt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird begründet aus den Zielsetzungen, die angrenzende maßstabsgerechte Bebauung zu wahren und das vorhandene Maß auch für die künftige Entwicklung und Bebauung zugrunde zu legen. Somit werden städtebaulich intakte Stadtstrukturen weiterentwickelt und verwachsen durch diese Kontinuität zu einem geschlossenen Ganzen.

Hinsichtlich der verschiedenen Ansprüche aus der Bevölkerung und unter Wahrung der städtebaulichen Struktur Kellens sollen hier in offener Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und auch Hausgruppen mit einseitiger Grenzbebauung als abweichende Bauweise errichtet werden.

Die Reglementierung der Grundstücksgröße wird dadurch begründet, um in Anbetracht der Grundstückstiefe und der Grundflächenzahl keine atypisch kleinen bzw. schmalen Gebäude entstehen zu lassen.

Beidseitig der Kreuzhofstraße ist die Bebauung überwiegend zweigeschossig möglich, wobei im Innenbereich lediglich eingeschossige Gebäude errichtet werden können.

8.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Wie bereits unter Nr. 2 beschrieben, ist die Ausweisung eines Kindergartens nach dem Kindergartenbedarfsplan der Stadt Kleve unerlässlich. Der ursprünglich geplante Standort im Gebäude „Gütchen“ war nicht möglich. Die neue Lage zwischen der Grünfläche, der rückwärtigen Bebauung an der

Heinrich-Bause-Straße und dem unbebauten Teil des Betriebsgeländes der Firma Bause liegt verkehrsgünstig und berücksichtigt konkrete Neuplanungen.

8.4 Grünflächen und Bäume

Am Graben Lambeer ist ein offenes, als Teich ausgebildetes, Regenrückhaltebecken mit Überlauf und Randversickerung in Verbindung mit einem Kinderspielplatz geplant. Er dient auch den umgebenden Wohngebieten über das Plangebiet hinaus und ist über Fußwege von zwei Seiten zugänglich. Die Wasserfläche und der dazugehörige Spielplatz liegen somit inmitten einer parkartigen öffentlichen Grünfläche. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zum Schutz der anschließenden Wohngärten ist entlang des Spielplatzrandes ein höherer, dichter Bewuchs vorgesehen.

Ebenfalls aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden Straßen und Wege durch Baumpflanzungen begleitet.

9. Altstandorte und Altablagerungen

Der Stadt Kleve sind nach den bisher durchgeführten Untersuchungen auf Altlasten im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Erkundigungen deuten darauf hin, dass keine Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Der gesamte Planbereich wird seit jeher landwirtschaftlich genutzt.

Negative Auswirkungen der bereits vor dem Krieg aufgegebenen Kohlehandlung an der Südseite der Heinrich-Bause-Straße können aufgrund der Entfernung zum Planbereich von etwa 100 m nicht vorhanden sein. Diese Fläche ist heute mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Während der Bauphase erfolgte ein umfangreicher Bodenaustausch.

10. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

Die geplante Wohnbaunutzung bewirkt, verglichen mit der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung, eine Verbesserung in ökologischer Hinsicht. Zum Beispiel werden die Erschließungsstraßen, wie in vergleichbaren Wohngebieten der Stadt üblich, mit regendurchlässiger Pflasterung ausgebaut und mit Bäumen bepflanzt, zum anderen wird ein großzügiger öffentlicher Grünbereich mit Teich und Spielplatz angelegt.

In der später für den Bebauungsplan aufzustellenden Gestaltungssatzung werden alle Vorgärten als eine zusammenhängende Landschaftsgartenzone konzipiert. Diese Vorgartenlandschaft, zusammen mit den individuell angelegten Wohngartenbereichen, sichert nachhaltig ein Biotop großer Vielfalt.

Das als Teich ausgebildete Regenrückhaltebecken ist als Fläche für die Abwasserentsorgung festgesetzt. Dieses Becken findet in dem ökologischen Gutachten als Feuchtbiotop Berücksichtigung. Gegenüber der Bürgerbeteiligung werden die landwirtschaftlich genutzten Restflächen bis zum Graben Lambeer

(Flurstück Nrn. 352, 32) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die Planung mit einbezogen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt, der Bestandteil der Begründung ist.

11. Berücksichtigung von Belangen der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Hofanlage „Das Gütchen“, für die Denkmalverdacht besteht. Um den Bestand zu sichern, wurde das Gebäude einschließlich einer angemessenen Freifläche als vorläufiges Baudenkmal gekennzeichnet. Die Untere Denkmalbehörde hat die Eintragung des Hofes in die Denkmalliste der Stadt Kleve am 12.11.1993 eingeleitet. Bisher ist das Verfahren jedoch noch nicht abgeschlossen.

12. Emissionsschutz

Um die Geräuschemissionen der Absaug- und Abscheideranlage der Firma Bause beurteilen zu können, wurde vom RW TÜV ein Gutachten erstellt, das auch Vorschläge zur technischen und planerischen Konfliktbewältigung macht. Hierbei zeigt sich, dass die Reduzierung des Schallleistungspegels nur an der Anlage selbst wirksam betrieben werden kann. Durch eine massive Ummantelung des Filterunter- und -oberbaues werden die Emissionsrichtwerte von 55 dB (A) für die ausgewiesenen WA-Gebiete eingehalten. Die geplanten Wohngebäude sind 30 m hiervon entfernt und erfahren durch die dargestellte Pflanzbindung eine optische Abschirmung. Auf die Ausführungen im Gutachten wird im einzelnen verwiesen.

Um den Emissionskonflikt zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb Daamen und der heranrückenden Wohnbebauung zu würdigen, wurde die im Vorentwurf geplante Bebauung zurückgenommen. Der Abstand der heranrückenden Wohnbebauung zur Fahrsiloanlage entspricht nunmehr dem Abstand der vorhandenen Wohngebäude an der Kreuzhofstraße zur besagten Anlage. Eine Verlegung des Silos kommt nicht in Betracht, da keine geeigneten Flächen um den Hof zur Verfügung stehen.

Beide Sachverhalte wurden mit den Fachbehörden und den Vertretern der Betriebe erörtert, die sich mit der geschilderten Lösung einverstanden erklärten.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Für den gesamten Bereich ist ein Umlegungsverfahren nicht vorgesehen, da hier die wenigen Eigentümer die Festsetzung des Bebauungsplanes ohne bodenordnende Maßnahmen umsetzen können.

14. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt zum Ausbau des Gebietes entstehen, betragen:

- für den Grunderwerb
(Straßen- und Grünflächen) ca. 350.000,00 DM
- für den Straßenausbau
einschließlich der Straßenbeleuchtung ca. 510.000,00 DM
- für die Kanalisierung einschließlich Teich ca. 1.200.000,00 DM
- für die Grünfläche einschließlich Bäume
und Spielplatz ca. 300.000,00 DM

Gesamt: ca. 2.360.000,00 DM

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Aufgestellt:

Kleve, den 25.01.1995

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag
gez. Crämer