

# Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-214-1 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-214-0 für den Bereich Peiterstraße/ Postdeich im Ortsteil Kellen.

## 1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2-214-0 hat mit seiner Veröffentlichung am 15.01.1998 Rechtskraft erlangt. Es handelt sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte B-Plan-Gebiet „Wohnbaufläche“ aus.

## 2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am Rand von Kleve im Ortsteil Kellen, ca. 3,5 km in nördlicher Richtung vom Stadtzentrum von Kleve entfernt in der Flur 2, Gemarkung Kellen. Das Plangebiet hat unmittelbaren Anschluss an die L456 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz der Stadt Kleve.

## 3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Änderung des Planes ist notwendig, da ein Investor die Errichtung eines Kinderheimes in einem Teilbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich stimmen in Teilen nicht mit den Planungsabsichten des Investors überein.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben des Investors ergibt sich für die Flurstücke 1244 und 1245 eine Änderung des Bebauungsplanes, die sich in erster Linie auf die Größe und die Lage der überbaubaren Flächen bezieht. Zudem wird eine geplante Fußwegeverbindung aus dem Bebauungsplan gestrichen, die an dieser Stelle nicht sinnvoll und nicht umsetzbar ist.

Entlang der Peiterstraße ist die Bebauung bereits umgesetzt. Im südlichen Teil des Bebauungsplanes sind ähnliche Festsetzungen getroffen worden wie entlang der Peiterstraße. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossig mit einer GRZ von 0,3 bei einer GFZ von 0,6 in offener Bauweise. Hier plant ein Investor nunmehr den Bau eines Kinderheimes. Zu diesem Zweck sind die Lage und die Größe der überbaubaren Flächen zu modifizieren. Statt zweier überbaubarer Flächen mit einer Größe von jeweils 25m x 12m (insgesamt 600m<sup>2</sup>) wird im geänderten Bebauungsplan eine überbaubare Fläche von 40m x 10m für das Kinderheim, also insgesamt 400m<sup>2</sup>, dargestellt. Die überbaubare Fläche in ihrer wird als deutlich verkleinert.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben unverändert.

#### **4. Erschließung**

Für die Erschließung des Kinderheimes wird keine, über die im Bebauungsplan bereits dargestellte Stichstraße hinaus gehende, öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Die Erschließung wird über eine private Zufahrt geregelt, die unmittelbar von der dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche abzweigt.

Da die Fußwegeverbindung insgesamt nicht mehr benötigt wird, kann diese ansonsten aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Ursprünglich war die dargestellte Fußwegeverbindung Teil einer Gesamtkonzeption für den Bereich Postdeich/ Peiterstraße/ Gymnasium. Eine Umsetzung dieser Konzeption ist derzeit weder vorgesehen noch in der derzeit vorliegenden Form sinnvoll.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Für den Bebauungsplanbereich 2-214-0 wurde seinerzeit der Ausführungsumfang der Abwasseranlagen per Erschließungsvertrag geregelt.

Der Vertrag umfasste ableitungstechnisch nur Anlagen, die für eine Entsorgung der Bauträgergrundstücke und der Stichstraßenfläche erforderlich waren. Ein Abwasseranschluss für die in zweiter Reihe liegenden Bauflächen blieb unberücksichtigt.

Um die restlichen Bauflächen an die Schmutzwasserkanalisation in der Peiterstraße anzuschließen, sind mindestens rd. 45 lfd. Meter Kanaleinbau in der Stichstraße erforderlich. Hinsichtlich der aufgezeigten Erweiterungsoption der Stichstraße Richtung Süden ist noch zu entscheiden, ob der Schmutzwasserkanal entsprechend tiefer zu verlegen ist, um diesen ggf. auch erweitern zu können. Dabei ist gleichzeitig die künftige Höhenentwicklung nach Süden zu berücksichtigen. Dort ist eine Geländeauffüllung, wegen der generell erforderlichen Regenwasserableitung zum Regenrückhaltebecken Zuggraben, unumgänglich. Die Mindestüberdeckungslage der Kanäle erfordert dort eine Geländeauffüllung auf ca. NN + 14,50 Meter.

Der Regenwasserableitungskanal für die oben erwähnten Bauflächen ist gemäß dem Erschließungsvertrag hergestellt. Daran erfolgt auch ein Anschluss der in zweiter Reihe liegenden Bauflächen. Der außerhalb des B-Planes befindliche Leitungsabschnitt stellt jedoch nur ein Provisorium dar. Dieser Abschnitt liegt wegen der ungünstigen Höhenverhältnisse (Urgelände) im Einstaubereich des Rückhaltebeckens. Erst im Zuge der Erschließung des südlichen Geländes ist eine Änderung der Leitungsführung zum Rückhaltebecken möglich.

#### **6. Immissionsschutz**

In unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Änderung befindet sich ein Steinmetzbetrieb. Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist seinerzeit ein Abstand von 30 Metern zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Betrieb für notwendig erachtet worden. Mit den Trägern öffentlicher Belange sind entsprechende Gespräche geführt worden.

Die Nutzung als Kinderheim ist grundsätzlich ähnlich zu betrachten wie eine Wohnnutzung, so dass der Abstand von 30 Metern auch im geänderten Plan eingehalten wird.

## **7. Belange von Natur und Landschaft**

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die überbaubare Fläche in ihrer Summe ändert sich nicht, durch die Verschiebung der Baugrenzen werden keine wertvollen ökologischen Strukturen beeinträchtigt.

Aufgestellt:

Kleve, den 05.05.2003

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
-Stadtplanungsamt-

Im Auftrag

(Posdena)