

# BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-223-1 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-223-0 für den Bereich Heinrich-Bause-Straße im Ortsteil Kellen

## 1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Kellen, ca. 1,5 km vom Zentrum von Kleve in nordöstlicher Richtung entfernt.

Die Fläche wird im Süden begrenzt durch die Heinrich-Bause-Straße, im Norden durch das unmittelbar angrenzende Baugebiet „Gütchen“ bzw. die nördliche Grenze des Flurstücks 748, im Westen durch das Grundstück einer ehemaligen Schuhfabrik und im Osten durch die sich anschließende Wohnbebauung entlang der Heinrich-Bause-Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 762, 763, 765 – 768 und 773 der Flur 11 in der Gemarkung Kellen und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

## 2. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 2-223-0 für den Bereich Heinrich-Bause-Straße im Ortsteil Kellen hat am 06.07.2005 Rechtskraft erlangt. Entgegen der ursprünglichen Annahme, dass im westlichen Planbereich ein Gebäude fast vollständig abgebrochen werden soll – es handelt sich hierbei um das Gebäude Heinrich-Bause-Straße 2 – ist dieses in weiten Teilen nunmehr erhalten geblieben, so dass dieser Bereich nicht als Grundstücksfläche für die dort vorgesehenen neuen Baugrundstücke herangezogen werden kann.

Der Antragsteller, welcher gleichzeitig auch Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Plangebiets ist, ist daraufhin mit der Bitte an die Verwaltung herangetreten, den Bebauungsplan in seinen Grenzen der tatsächlichen Situation anzupassen. Als Ausgleich für die nicht zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im westlichen Planbereich regt der Antragsteller an, Flächen nördlich des bisherigen Plangebiets, welche momentan im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-159-0 (Baugebiet „Gütchen“) dargestellt sind und ebenfalls in seinem Eigentum stehen, ersatzweise heranzuziehen, um für die Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-223-0 bebaubare Grundstücksgrößen zu erzielen.

Zur besseren Vermarktung der Baugrundstücke im o. g. B-Plangebiet bittet der Antragsteller ferner darum, den Bebauungsplan auch inhaltlich zu überarbeiten und die Grundstückszuschnitte und die Erschließung sowie die Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern geringfügig zu optimieren. Nach Aussage des Antragstellers sei es bisher trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, die Grundstücke zu veräußern, wobei in erster Linie die Größe der Grundstücke eine entscheidende Rolle spiele. Er regt daher an, künftig nur noch Einzelhäuser auszuweisen.

### 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Intention des B-Plans Nr. 2-223-1 ist es, den B-Plan Nr. 2-223-0 dahingehend zu überarbeiten, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer zügigen und adäquaten Vermarktung der Baugrundstücke im Plangebiet beitragen. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der umgebenden städtebaulichen Strukturen hier eher ein Bedarf abgedeckt wird, der auf kleinere Grundstücke abzielt. Aufgabe der Stadtplanung ist es unter anderem, bedarfsgerecht und entsprechend den äußeren Gegebenheiten zu planen, so dass dem o. g. Antrag, den Geltungsbereich, die überbaubaren Flächen sowie die Bauweise entsprechend anzupassen, gefolgt werden kann und diese Intentionen planerisch umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird den modifizierten Grundstückszuschnitten angepasst. Die vom Antragsteller angebotenen Flächen nördlich der momentanen Plangebietsabgrenzung werden als Ausgleich für die entfallenden Grundstücksflächen im Westen des Plangebiets herangezogen.

Jedoch sind Teile dieser Flächen in Form einer 10 m breiten „Privaten Grünfläche“ im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2-159-0 ausgewiesen, welche zudem zum ökologischen Ausgleich herangezogen werden sollen. Diese Fläche wird daher, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-159-0 als „Private Grünfläche“, die ferner dem ökologischen Ausgleich dient, nun größengleich entlang des neuen Geltungsbereichs im Bebauungsplan Nr. 2-223-1 ausgewiesen. Die ökologischen Aspekte sowohl für das Plangebiet 2-223-0 als auch für das zum größten Teil bebaute Baugebiet „Gütchen“ (Bebauungsplan Nr. 2-159-0) werden somit insgesamt nicht beeinträchtigt. Genauere Informationen hierzu enthalten Punkt 5 dieser Begründung und der Umweltbericht.

Ebenfalls werden aus o. g. Gründen die überbaubaren Flächen im Plangebiet geringfügig in Ihrer Aufteilung und Anordnung modifiziert. Im Zuge dieser Anpassung wird auch die westliche Stichstraße um ca. 3 m eingekürzt, um eine optimale Erschließung der Baufenster zu ermöglichen. Doppelhäuser werden künftig nicht mehr erlaubt sein. Die Nutzungsschablonen werden entsprechend angepasst und weisen nun nur noch Einzelhäuser aus. Insgesamt können so künftig 15 Einzelhäuser entstehen. Bisher waren 8 Einzelhäuser und 8 Doppelhaushälften im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2-223-0 zulässig, so dass die Anzahl der möglichen Wohneinheiten von 16 auf 15 reduziert wird. Die Einwohnerdichte wird ebenfalls abnehmen. Mit Mehrbelastungen in Bezug auf Verkehr und Lärm ist entsprechend nicht zu rechnen. Die bauliche Dichte wird jedoch geringfügig zunehmen, was in der Bauform des freistehenden Einfamilienhauses begründet ist. Die Änderungen sind jedoch insgesamt städtebaulich verträglich.

Alle übrigen Festsetzungen werden aus dem B-Plan 2-223-0 übernommen und bleiben unverändert. Die Textfestsetzung zur Zulässigkeit von Wohneinheiten in bestimmten Gebäudetypen wird dahingehend angepasst, als dass künftig nur noch Einzelhäuser im Plangebiet zulässig sind.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt auf der Grundlage des am 16.02.1954 von der Bezirksregierung unter Az.: IV. Q 52/6 genehmigten Entwässerungsentwurfs für das Gebiet der damaligen Gemeinde Kellen nach dem Trennverfahren. Der Anschluss der baulichen Ausweisungen erfolgt an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Heinrich-Bause-Straße.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Netz 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.

Das Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen wird wegen der versickerungstechnisch ungünstigen Untergrundverhältnisse über den Sammler des Regenwassereinzugsgebietes „C“ in den Vorfluter Lambeergraben bei Station km 7,05 +2,38 eingeleitet. Die Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht wurde unter Az.: 66.3-WE 9455 am 08.10.1998 erteilt. Sollte aber neben dem Anschluss an den Regenwasserkanal zusätzlich noch eine Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, wird darauf hingewiesen, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme verwendet werden sollen.

#### **5. Natur und Landschaft**

Aufgrund der bestehenden Fachbeiträge für den ursprünglichen B-Plan Nr. 2-223-0 als auch für den betroffenen B-Plan Nr. 2-159-0 sowie der nun beabsichtigten Änderungen, welche nur geringfügige Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben werden, wird kein gesonderter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Belange von Natur und Landschaft sowie sich daraus ergebende Festsetzungen sind im Umweltbericht ausführlich erläutert. Insgesamt ergibt sich nur ein minimales Defizit von 47 Werteeinheiten. In Anbetracht des Gesamtwertes von ca. 8.400 Werteeinheiten kann das Defizit jedoch vernachlässigt werden.

Der Umweltbericht, der die Umweltauswirkungen detailliert erläutert, ist Bestandteil dieser Begründung.

#### **6. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen**

Das B-Plan-Gebiet umfasst in wesentlichen Teilen die alte Schuhfabrik Bause. Nach Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde ist bei derartigen Unternehmen erfahrungsgemäß ein erheblicher Einsatz von umweltgefährdenden Stoffen anzunehmen. Aus diesem Grund hat die Stadt Kleve im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 2-223-0 eine Gefährdungsabschätzung bezüglich möglicher Bodenbelastungen erstellen lassen. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan. Demnach machen die vorliegenden Ergebnisse nach gutachterlicher Einschätzung keine Kennzeichnung der untersuchten Flächen im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden

Stoffen belastet sind“ (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) erforderlich. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zeigen keine Belastung des Untergrundes, die einer künftigen sensiblen Umnutzung der Untersuchungsfläche, z. B. in Form einer Wohnbebauung, grundsätzlich entgegenstehen.

## **7. Sonstige Belange**

Sonstige Belange werden von der Planung nicht berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 25.11.2008

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
- Abt. Stadtplanung –

Im Auftrag

(Schneider)