

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-204-1 der Stadt Kleve für das Gebiet „Hüfgen“, Rolandstraße / Sackstraße / Querallee

Inhalt:

1. Sachlage
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
3. Lage im Stadtgebiet
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Planungskonzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrskonzept
8. Grünflächen und Landschaftsplanung
9. Ver- und Entsorgung
10. Altlasten und Altstandorte
11. Immissionsschutz
12. Kosten

1. Sachlage

Am 29.05.1991 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-204-0 beschlossen. Ziel des Bebauungsplan ist es u.a., dringend benötigten Wohnraum im Mehrfamilienhausbau zu schaffen. Seit 1991 fördert die Landesregierung Nordrhein -Westfalen Wohnbauprojekte, die den Qualitätszielen des zukunftsweisen Bauens verpflichtet sind. Ziel dieser Initiative ist es, soziale und ökologische Aspekte in den Kosten- und Förderrahmen des „sozialen Wohnungsbaus“ zu integrieren, um so dringend notwendige Qualitäten in diesem Bereich zu schaffen.

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung hat eine Bauträgergesellschaft ein entsprechendes Bauvorhaben projiziert und ein überzeugendes städtebauliches Konzept vorgestellt. Der Minister für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein Westfalen sowie der Oberkreisdirektor des Kreises Kleve haben in entsprechenden Koordinierungsgesprächen dem Projekt „Zukunftsweisendes Bauen“ in Kleve grundsätzlich zugestimmt.

Zur generellen Genehmigung des Projektes ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 4-204-0 in den Teilbereichen zu ändern. Zu diesem Zweck wird derzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-204-1 eingeleitet.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-204-1 verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- a) Realisierung eines Projektes im Rahmen der Fördermaßnahmen für zukunftsweisende Bauvorhaben des Landes NRW,
- b) Schaffung von dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilienhausbauweise,
- c) Realisierung ökologischer Standards im sozialen Mietwohnungsbau,
- d) Schaffung von sozialgeprägten und ökologisch erlebbaren städtebaulichen Räumen,
- e) Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, insbesondere für sozial benachteiligte Personengruppen,
- f) Realisierung sozialverträglicher Wohnformen durch die Schaffung von Kommunikationsräumen und damit gelebter Nachbarschaft,
- g) Reduzierung des Autoverkehrs im Plangebiet,
- h) Integration von Natur und Landschaft in das Baugebiet,
- i) Schaffung eines städtebaulichen Übergangs in die freie Landschaft (Ortsrandgestaltung),
- j) die Öffnung des Plangebietes zum Freiraum sowie die Integration in den Bestand und in die angrenzenden Planungen.

3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 2 km von der Innenstadt Kleve entfernt; bis zum Zentrum von Materborn sind es ungefähr 0,8 km. Die Baufläche befindet sich im Süden von Kleve in der für das Wohnen präferierten Oberstadt an der Grenze zu Bedburg-Hau. Durch die Realisierung der Planung wird in Zukunft im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4-204-0 eine Freifläche zwischen bereits im Osten und Westen bebauten Flächen abschließend am Stadtrand baulich geschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Materborn, Flur 31, und setzt sich zusammen aus Teilen der Flurstücke 1 und 6 sowie den Flurstücken 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14. Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Rolandstraße, im Westen durch die Sackstraße und im Süden durch die Querallee.

5. Planungskonzept

a) Konzeptionelle Leitideen

Die Ziele des Bebauungsplans werden in dem entsprechenden Kapitel deutlich gemacht. Die konzeptionellen Grundgedanken des Projektes sind insbesondere für einen eher ländlich geprägten Raum zukunftsweisend. Grundbaustein ist die Berücksichtigung von ressourcenschonendem und flächensparendem Bauen. Eckpfeiler des Konzeptes ist die naturnahe Gestaltung des Wohnumfeldes und die Abwicklung des ruhenden Verkehrs außerhalb des Innenbereichs des Wohngebietes. Gleichzeitig soll ein städtebaulicher Übergang insbesondere für die angrenzende Planung eines Einfamilien-Doppelhaus-Wohngebietes initiiert werden, der die klassische Separation dieser beiden Wohnformen aufweicht und gebietsübergreifende Kontakte sowie den sozialen Austausch ermöglicht. Durch die Ausprägung sozialer Räume mit zum Teil naturnaher Gestaltung wird ein Verständnis und eine Akzeptanz für Natur und Nachbarschaft geschaffen, ohne eine Berücksichtigung von existentiell notwendiger Privatheit und dementsprechender Rückzugsmöglichkeiten zu vernachlässigen. Gleichzeitig wird hierdurch erreicht, dass die Anonymität im sozial geförderten Mietwohnungsbau, wie sie oftmals zu beobachten ist, aufgebrochen wird. Zusammenfassend ist die konzeptionelle Grundidee die Berücksichtigung von sozialen Aspekten unter Schaffung eines möglichst naturnahen Wohnumfeldes.

b) Die städtebauliche Figur

Geplant werden sozial teilautarke Hofstrukturen, die den organisch ausgeformten inneren Grünzug umrahmen. Es entsteht eine erlebbare Gesamtfigur mit harmonischen Kontrasten von Bebauung und naturnahen Strukturen. Zum Freiraum zeigt sich das Plangebiet aufgelockert; der Ortrand wird deutlich ausgebildet. Der innenliegende Grünzug erlaubt ein Hineinfließen der Natur in die gebauten Strukturen. Es entsteht eine „grüne Mitte“, die die bereits dargestellten Anforderungen erfüllt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt festgesetzt als „Reines Wohngebiet“ (WR). Die Fläche dient ausschließlich dem qualitätsvollen Wohnen. Den sozialen Ansprüchen des Projektes dienende Anlagen für die Bedürfnisse der Bewohner sind in reinen Wohngebieten zulässig.

Nutzungsgebiet 1 wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Fläche ist vollständig bebaut; die Festsetzung passt sich den tatsächlichen Gegebenheiten an.

Im Nutzungsgebiet 2 wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Die Raumbildung wird erreicht durch Nebengebäude. Durch diese Kombination aus Haupt- und Nebengebäuden bilden sich Hofsituationen, eine dem Konzept entsprechende Dichte wird erreicht, ohne eine überproportionale Massierung der Baukörper durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise zu bewirken. Die für die Grundkonzeption notwendige Transparenz bzw. Durchlässigkeit ist gewährleistet.

In beiden Nutzungsgebieten wird eine maximale zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Diese Festsetzung findet Ihre Begründung in erster Linie in der nach den sozialen Ansprüchen geforderten Dichte. Das Baugebiet passt sich in die Umgebung ein und stellt keinen großen Kontrast zur umliegenden Bebauung, insbesondere dem geplanten Neubaugebiet dar. Eine zweigeschossige Bebauung gewährleistet jene soziale Kontrolle und Nachbarschaft, die die Grundlage des sozialen Konzeptes darstellen.

Die GEZ/GFZ wird mit 0,4/0,8 festgesetzt. Eine Festsetzung in dieser Form gewährleistet eine optimale Durchgrünung des Gebietes bei gleichzeitiger Wahrung ausreichend dimensionierter Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche. Gleichzeitig wird eine ausreichend wirtschaftliche Nutzung des Areals gewährleistet. Im Nutzungsgebiet 2 sind Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Den Vorrang genießen hier Kommunikationsflächen und naturnah gestaltete Bereiche, die dem sozialen und ökologischen Anspruch der Planung dienlich sind. In den für überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen sind Garagen ausgeschlossen. Durch diese Regelung wird die städtebauliche Qualität der geplanten überdachten Stellplätze betont. Garagen in diesen Bereichen würden die gewünschte raum- und hofbildende Funktion nicht erfüllen können. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 cbm sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Bauwerke, die in ihrer Größe über dieses Maß hinaus gehen, sind dem städtebaulichen Konzept abträglich und würden die gewünschte Raumbildung stören.

7. Verkehrskonzept

Grundidee ist das „autofreie Wohnquartier“. Konkret soll der Innenbereich des Plangebietes vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Die dadurch gewonnenen Freiflächen ermöglichen eine vielseitige kreative Nutzung. Im Plangebiet selbst ist eine öffentliche Stichstraße von ca. 120 m Länge mit Wendehammer vorgesehen, die Breite von 7,0 m entspricht der Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten und verwirklicht den Anspruch der möglichen Minimierung von Erschließungswegen. Die Erschließung des Innenbereichs des Plangebietes wird über private Wege gewährleistet. Da diese Wege grundsätzlich nur in Ausnahmefällen befahrbar sein sollen, kann der Ausbau auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Die hierdurch gewonnenen Qualitäten dienen den sozialen und ökologischen Komponenten des Konzeptes. Die Schaffung von altengerechten Wohnungen und Altenwohnungen erlaubt eine Stellplatzquote von 0,8, die aus genannten Gründen angestrebt wird. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in den Randbereichen des Plangebietes untergebracht. Hierdurch wird eine konsequente Aufwertung des Innenbereichs erreicht, die alle Möglichkeiten zur Umsetzung der Leitideen des zukunftsweisenden Bauens offen hält.

Insgesamt wird der Fuß- und Radverkehr im Gebiet selbst und in bezug auf die Anbindung an umgebende Strukturen gefördert. Das System der fußläufigen Erschließung ist in seiner Führung auf die autofreien Innenbereiche abgestimmt. Insgesamt ergibt sich ein funktionierendes Konzept der kurzen Wege unter Wahrung der sozialen Funktionen eines Erschließungssystems.

8. Grünflächen und Landschaftsplanung

Der Innenbereich der Bebauung zeichnet sich neben seinen sozialen Qualitäten dadurch aus, dass von seiner Gestaltung her hier die Möglichkeit gegeben ist, Natur und Grün in das unmittelbare Wohnumfeld zu integrieren. Der Innenbereich wird in weiten Teilen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dieses Areal erfüllt im wesentlichen drei Funktionen. Zum einen wird hier der erforderliche Ausgleich und Ersatz für den durch die Bebauung verursachten Eingriff kompensiert, zum anderen, und darauf ist gesondert einzugehen, findet hier auch die gesetzlich geforderte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers statt. Auf die Nachbarschaftsfördernde Komponente eines Grünzugs im Baugebiet ist ebenfalls hinzuweisen. Die Gestaltung basiert auf den Gesichtspunkten ökologischer Wertigkeit, Nutzbarkeit, einer möglichst geringen Pflegeintensität sowie auf kommunikativen Grundsätzen. Der ökologische Fachbeitrag ist Bestandteil dieser Begründung und setzt detailliert entsprechende Maßnahmen fest.

Insgesamt führen die geplanten Maßnahmen, verglichen mit der jetzigen landwirtschaftlichen Mononutzung, zu einer deutlichen Verbesserung in ökologischer Hinsicht. Die großzügigen privaten Grünbereiche mit der Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze, der Integration des Faktors Wasser in das Wohnumfeld sowie der Anlage von Obstwiesen sichern eine Qualität, die zu einem bewussten Umgang der Menschen mit der Natur führt.

Im Süd-Westen des Plangebietes ist ein Regenauffangbecken geplant. Zusammen mit dem festgesetzten Kinderspielplatz sowie einer die Bebauung nach Süden hin rahmenden Obstwiese und dem geplanten Kindergarten an der Rolandstraße entwickelt sich hier ein Gesamtsystem, das als Einheit zu sehen ist. Diese Grünachse wird komplettiert durch eine entsprechende fußläufige Erschließung, die die Erlebbarkeit des Gesamtraumes ermöglicht. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden Straßen und Wege durch Baumpflanzungen begleitet. Integriert wird eine Fläche als „zweckgebundene bauliche Anlage“, die in erster Linie einer Gemeinschaftsanlage bzw. –einrichtung dient. Geplant ist ein Gemeinschaftshaus, das der Förderung von nachbarschaftlichen Kontakten dienen soll. Diese Einrichtung, wie auch der geplante Spielplatz, ist auch in Verbindung mit den umgebenden Wohngebieten über das Plangebiet hinaus zu sehen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser sind in der Rolandstraße vorhanden und werden über die geplanten Erschließungswege in das Plangebiet verlängert. Die Ver- und Entsorgung soll mit den jeweiligen Trägern sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser aus dem künftigen Wohngebiet wird im Freigefälle zur vorhandenen Pumpstation an der Huissener Straße (Aldi) geleitet und von dort über Hauptsammler und Transportleitungen dem Zentralpumpwerk Kellen zugeleitet. Von dort wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt. Für ein Konzept zur Niederschlagswasserbehandlung wird auf die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dietrich & Leonhardt zurückgegriffen, die eine Baugrunduntersuchung für diesen Bereich vorgenommen haben. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung. Im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages werden konkrete Aussagen zur Versickerung bzw. der Gestaltung der hierfür notwendigen Flächen getroffen. Maßgeblich in diesem Zusammenhang sind auch die Anforderungen des § 51 a LWG. Für das Plangebiet wird eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge vorgesehen. Insbesondere ökologische Gründe, wie die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, die Vermeidung einer Niedrigwasserführung von Oberflächengewässern, die geringeren Abflüsse in den Kanalnetzen und in den Fließgewässern sowie der verminderte Schadstoffeintrag in die Fließgewässer sind als Gründe zu nennen.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen von versiegelten oder überdachten Grundflächen wird im Bereich des innenliegenden Grünzugs entsorgt. Festgesetzt wird eine auf die Bodenverhältnisse und die baulichen Verhältnisse angepasste technische Lösung, die multifunktional ausgelegt ist. Neben der eigentlichen Funktion als Versickerungsfläche werden hier durch die geplante Gestaltung auch Aufenthaltsqualitäten und ökologische Wertigkeiten geschaffen. Das geringfügig verschmutzte Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen wird ebenfalls in die im Plan dargestellten Flächen entsorgt. Zur genauen Gestaltung und Dimensionierung sind Hinweise und Festsetzungen im ökologischen Fachbeitrag getroffen. Der ökologische Fachbeitrag wie auch die Baugrunduntersuchung zur Untergrundbeschaffenheit sind Bestandteil dieser Begründung.

Zur Gewährleistung eines optimalen Schutzes des Grundwassers erfolgt die Versickerung über die belebte und bewachsene Bodenzone. Vorgesehen ist eine große Mulde, deren Größe und Gestaltung sich aus der anfallenden Wassermenge sowie der beschriebenen angestrebten Multifunktionalität ergibt. Die städtebauliche Einfügung in das Gesamtbild ist ein weiteres wichtiges Kriterium. Die Sammlung und Zuführung des Niederschlagswasser zu dieser Mulde erfolgt über offene Rinnen. Die Mulde selbst wird mit einer mittleren Tiefe von ca. 10 cm ausgebildet. Das Entwässerungskonzept zeichnet sich durch seine einfache und wirtschaftliche Technik aus. Die Anlagen bedürfen der Pflege und Unterhaltung, die dauerhaft zu sichern sind, um Beeinträchtigungen in der Funktionsfähigkeit entgegenzuwirken.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Stichstraße wird über die Kanalisation dem im Baugebiet geplanten Regenrückhalteversickerungsbecken zugeführt. Geplant ist der Bau eines kombinierten Rückhalte-, Klär- und Sickerbeckens, das als dauerhafte Teichanlage in eine öffentliche Grünfläche integriert wird. Diese Anlage kommt einerseits den Anforderungen des § 51 a LWG nach, andererseits wird der Faktor Wasser in das Baugebiet integriert und damit soziale, städtebauliche und ökologische Aufgaben übernommen (Genehmigung nach § 58 Pkt. 1 LWG vom 02.03.1994 / Landeswassergesetz).

10. 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.

11. Immissionsschutz

Für das Baugebiet sind auch zukünftig weder Immissionen hinsichtlich Verkehrslärm oder Gewerbelärm noch landwirtschaftliche Geruchsbelästigungen zu erwarten. Zur Lärmsituation liegt ein Gutachten des TÜV Rheinland aus dem Jahre 1980 vor. Im übrigen können durch passive Maßnahmen (sinnvolle Grundrissanordnung sowie Isolierfenster) zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Schreinerei Michels liegt nicht direkt im Plangebiet. Lärmimmissionen sind aufgrund der eingehaltenen Abstände nicht zu erwarten. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung des Verkehrslärms soll entlang der K26 (Querallee) eine Schutzzone nach gesetzlichen Bestimmungen von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

12. Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Bauträger, so dass für die Stadt keine Kosten entstehen.

Aufgestellt:

Kleve, den 18.07.1996
Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt –
Im Auftrag
gez. Crämer