

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-221-3 zum Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4-221-2 für den Bereich Dorfstraße/ Kirchweg/ Burgstraße/ Annabergstraße (Burg Ranzow) im Ortsteil Materborn.

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km in südwestlicher Richtung vom Stadtzentrum Kleve entfernt. Das Bebauungsgebiet hat direkten Anschluss an das Ortsteilzentrum Materborn. Wegen dieser günstigen Lage ist das Gebiet besonders zum Wohnen geeignet.

Allerdings befindet sich auch ein Seniorenhaus mit Alteneinrichtungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-221-2. Die Räumlichkeiten des Seniorenhauses befinden sich größtenteils innerhalb des Baudenkmals Burg Ranzow.

2. Planungssituation

Großteile des Plangebiets sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen bzw. Grünflächen, so dass sich der Standort für eine Nachverdichtung anbietet. Die Fläche liegt zentral im Ortsteil Materborn und ist hervorragend an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Stadt angebunden.

Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-221-2 ist im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtung“ festgesetzt. Hier ist das o. g. Seniorenhaus inkl. angrenzender Parkanlagen ansässig.

Der Bebauungsplan Nr. 4-221-2 für den Bereich Dorfstraße/ Kirchweg/ Burgstraße/ Annabergstraße (Burg Ranzow) im Ortsteil Materborn hat am 24.01.2007 Rechtskraft erlangt. Dieser Plan wurde damals aufgestellt um den Bebauungsplan Nr. 4-221-1 zu ändern.

Der erste Bauabschnitt entlang der Straße Kirchweg (Am Bruderbaum/ Pfarrer-Kneipp-Straße/ Graf-Ranzow-Straße) ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Der nördliche Teil des Plangebietes wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die hier vorgesehene Wohnbebauung ist bis heute noch nicht realisiert worden.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 4-221-3 ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4-221-2 in einem Teilbereich zu ändern. Der Träger des o. g. Seniorenhauses beabsichtigt eine Erweiterung der baulichen Anlagen in jenem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4-221-2, der real noch nicht der beabsichtigten Wohnnutzung zugeführt wurde.

Betroffen von der Änderung ist im Wesentlichen das sich unmittelbar westlich an die Gemeinbedarfsfläche für das Altenwohnheim „Burg Ranzow“ anschließende Wohngebiet. Beabsichtigt ist eine Ergänzung des Angebots des Seniorenhauses. Dieses Angebot bezieht sich auf demenzbetroffene Menschen aus Materborn und der näheren Umgebung, insbesondere mit schwerer Demenz, denen ein Wohnangebot im Rahmen des Seniorenhauses Burg Ranzow angeboten werden soll.

Geplant ist ein zweigeschossiger Gebäudekomplex aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit 4 Hausgemeinschaften, in denen insgesamt 40 Bewohner (10 je Hausgemeinschaft) leben. Der Baukörper soll so weit wie möglich nach ökologischen und behindertengerechten Kriterien erstellt werden. Neben einem Andachtsraum gehören ferner ein Café, welches auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll, sowie ggf. eine Kindertagesstätte zur Konzeption.

Der sich um das Gebäude herum erstreckende Gartenbereich muss eingefriedet werden, so dass die Bewohner den Garten für Spaziergänge, auch ohne Begleitung, nutzen können. Die Wege werden in einer Art und Weise angelegt, dass sie immer wieder zum Haus zurückführen. Als Besonderheit ist ein ökologisch betriebener Gemüsegarten geplant, in dem für den Eigenbedarf gemeinsam mit den Bewohnern Gemüse und Obst angebaut werden kann.

Zur Umsetzung des dargestellten Vorhabens ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-221-2 in einem Teilbereich notwendig. So müssen Teile des sich westlich an die vorhandene Gemeinbedarfsfläche für das Seniorenhaus anschließenden Reinen Wohngebietes (WR) ebenfalls in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt werden. Der im Bebauungsplan Nr. 4-221-2 an dieser Stelle dargestellte Wohnhof inkl. der Erschließungsstraße mit Wendeanlage wird zukünftig entfallen, so dass insgesamt noch 2 statt der ehemals 3 Wohnhöfe realisiert werden können.

Die beabsichtigte Nutzung in Form der o. g. Gemeinbedarfsfläche fügt sich in die Umgebung ein, da zum einen diese Nutzung unmittelbar westlich angrenzend schon vorhanden ist und nun ergänzt wird sowie zum anderen die vorgesehene Einrichtung von Wohngruppen für Demenzkranke die östlich und nördlich anschließende Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nicht beeinträchtigt.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der vorliegenden Konzeption angepasst. Festgesetzt werden 2 überbaubare Flächen mit ca. 1700 m² bzw. 500 m², innerhalb derer die künftigen Baukörper zu errichten sind. Die Lage und Form dieser Baufenster vermittelt zwischen dem im Osten dargestellten Baufenster des Reinen Wohngebiets und dem im Westen dargestellten Baufenster des bereits existierenden Seniorenhauses. So wird eine Einfügung der neuen Baukörper in die geplante Baustruktur gewährleistet.

Für den Änderungsbereich wird ferner eine maximal 2-geschossige Bebauung dargestellt. Dies entspricht der Ausweisung der Gemeinbedarfseinrichtungen der Burg Ranzow. Im Gegensatz zur bisherigen Ausweisung im B-Plan Nr. 4-221-2 an dieser Stelle, erhöht sich die Geschossigkeit um eine Etage. Das Reine Wohngebiet war bisher nur in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Eine zweigeschossige Darstellung ist aber städtebaulich vertretbar, da die neuen Gebäude parkartig angeordnet werden. Ferner weist das vorhandene Gebäude der Senioreneinrichtung ebenfalls eine Zweigeschossigkeit auf, so dass sich die künftige Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung insgesamt integriert.

Zum Zwecke der Anlage des o. g. Gartenbereichs wird die Stichstraße, welche das bisher dargestellte Reine Wohngebiet erschlossen hat, in dem Bebauungsplan eingekürzt. Die zum Zwecke der Erschließung notwendige öffentliche Verkehrsfläche wird nunmehr ca. 80 Meter nordwestlich in Verlängerung des Augustinusweges in einer Wendeanlage enden. Die Erschließung der nördlich des Augustinusweges gelegenen Wohnbebauung wird somit weiter gewährleistet.

Durch die Anlage einer Wendeanlage am Ende des Augustinusweges wird auch eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich erforderlich. Die flächenmäßige Größe der überbaubaren Flächen bleibt jedoch annähernd gleich.

Insgesamt rücken diese nun weiter nach Norden an die vorhandene Bebauung entlang der Annabergstraße. Der Abstand zu dieser Bebauung beträgt im Minimum jedoch immer noch völlig ausreichende 26 m, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie Belichtung und Belüftung erfüllt werden.

Ebenfalls aus dem Bebauungsplan gestrichen wird die Fußwegeverbindung zwischen der alten Allee im Zentrum des Planbereichs und der o. g. Stichstraße. Die fußläufige Erschließung des gesamten Planbereichs wird durch diese Änderung nur geringfügig beeinträchtigt. Im östlich anschließenden Reinen Wohngebiet sind in Verlängerung der dort geplanten Stichstraßen zwei Fußwege zum Erreichen der alten Allee auch zukünftig in der Planung vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen Aspekten in einer zunehmend älter werden Gesellschaft, erscheint die Konzeption zur Erweiterung des Seniorenhauses sinnvoll und sollte deshalb über die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Änderungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die ökologische Gesamtsituation aus. Schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, so dass auf die Erstellung eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrags verzichtet werden kann. Stattdessen wird im Rahmen des Umweltberichts, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, eine Gegenüberstellung der ökologischen Situation nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplans mit denen des neuen Plans durchgeführt.

Insgesamt ist ein minimales Defizit von 518 Werteeinheiten zu verzeichnen. Die Werteeinheiten werden vom sog. „Ökokonto“ der Stadt Kleve abgebucht. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Ferner wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4-221-1 verwiesen, der zum Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird.

5. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 25.11.2008

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

Im Auftrag

(Schneider)