



Az.: 61.1.0901.002.001

Städtebaulicher Vertrag für das Flora-Quartier

Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	27.02.2020
Haupt- und Finanzausschuss	04.03.2020
Rat	11.03.2020

Zuständige/r Dezernent/in	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> NEIN
---------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Im Haushaltsplan vorgesehen	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN			
Teilergebnisplan	Teilfinanzplan	Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

Teil des Klimaschutzfahrplans	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Handlungsfeld und Maßnahmetitel:			
Handlungsfeld 3: Klimafreundliche Stadtentwicklung			
Maßnahme 3.2 Entwicklung neuer Wohnformen			
Maßnahme 3.11 Bepflanzungen im bebauten Raum			
Maßnahme 3.14 klimarobuste Siedlungsflächen, Gebäude, Infrastruktur			
Erläuterungen:			
Siehe Erläuterung des Sachverhalts			

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der in der Drucksache vorgestellten Planungen einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Am 17.12.2014 hat der Rat der Stadt Kleve die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2-305-0 für den Bereich Van-den-Bergh-Str. / Wiesenstr. im Ortsteil Kellen beschlossen. Der Bebauungsplan hat zum Ziel das ehemals gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen Margarine Union neu zu strukturieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Problematisch ist hier vor allem, dass eine schutzwürdige Nutzung (Mischgebiet) an einen vorhandenen Industriebetrieb heranrückt, weshalb insbesondere die Thematik des Gewerbelärms im Detail betrachtet werden musste.

Inzwischen sind Teilbereiche des Geländes bereits bebaut, das Verfahren ist aber noch nicht in Gänze abgeschlossen.

Der Stadtverwaltung liegen nun Bauanträge für den östlichen Teilbereich vor. Hier soll ein Wohnquartier mit einem begrünten Innenbereich entstehen. Aufgrund der zentralen Lage, der Größe des Vorhabens und der Problematik bezüglich der Schallemissionen ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, da nicht alle Details über das Bebauungsplanverfahren geregelt werden können.

Folgende Aspekte sollen durch den städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

Schallschutz:

Die Vorgaben zum Schallschutz resultieren aus den Ergebnissen und Empfehlungen des Immissionsschutzgutachtens des Büros Uppenkamp und Partner vom 11.02.2020 (Vorabzug siehe Anlage online im Ratsinformationssystem). Demzufolge ist vertraglich zu sichern, dass die Gebäude im Nutzungsgebiet MI7 als erstes in der im Bebauungsplan vorgegebenen Art und Weise errichtet und dauerhaft gesichert werden. Da der geschlossene Gebäuderiegel als Schallschutz für die dahinterliegenden Bereiche fungiert. Die Nutzung der übrigen Gebäude darf erst nach Fertigstellung des Rohbaus der vorgenannten Gebäude aufgenommen werden.

Grüngestaltung und Pflege:

Ein zentrales Element des neuen Quartiers ist die Gemeinschaftsgrünfläche im Innenbereich. Innerhalb der Grünfläche wird ein Gemeinschaftsgebäude errichtet, welches von den Bewohnern des Quartiers z.B. für private Veranstaltungen genutzt werden kann. Um die Qualität der Freifläche zu sichern, wird die Grünplanung in dem städtebaulichen Vertrag geregelt. Aufgrund der hohen Dichte der Baukörper und des hohen Versiegelungsgrads der Flächen durch eine unterirdische Tiefgarage ist die Bepflanzung und Begrünung wichtig. Im Vertrag wird daher die Verpflichtung zur Pflanzung von 12 Großbäumen in der Grünfläche aufgenommen. Weiterhin wird die Gestaltung entsprechend des Grünplans (Entwurfsplanung siehe Anlage) festgelegt. Da die Ausführungsplanung noch nicht vorliegt, wird die genaue Art und Anzahl der zu pflanzenden Stauden und Gehölze nicht benannt. Es wird jedoch eine Pflanzenauswahl in den Vertrag aufgenommen, die mit der Stadtverwaltung abgestimmt wird. Zudem sieht der Plan Bereiche für verschiedenen Zielgruppen wie Kinder, Jugendliche und Senioren mit einer entsprechenden Ausstattung vor. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer Dachbegrünung auf allen Wohngebäuden.

Das Quartier hat vorläufig den Status einer Klimaschutzsiedlung erhalten. Die Entscheidung darüber wurde u. a. auch aufgrund der vorgestellten Freiflächengestaltung getroffen. Daher ist die Festsetzung der Gestaltung für die Stadtverwaltung von besonderem Interesse.

Die Regelungen des städtebaulichen Vertrags enthalten Aspekte, welche dem Klimaschutzfahrplan der Stadt Kleve entsprechen. Im Handlungsfeld 3 „klimafreundliche Stadtentwicklung“ wird die Maßnahme 3.2 „Entwicklung neuer Wohnformen“ aufgeführt. Ein Bestandteil der Maßnahme ist dabei die Förderung einer Gemeinschaftsbildung. Das neue Quartier bietet durch die Gemeinschaftsgrünfläche mit unterschiedlichen Angeboten sowie einem Gemeinschaftsgebäude Anreize und Möglichkeiten der Gemeinschaftsbildung innerhalb des Quartiers.

Die Regelungen zur Begrünung der Freiflächen entsprechen der Maßnahme 3.11 „Bepflanzung im bebauten Raum“ des Klimaschutzfahrplans. Bei der Pflanzenauswahl und der Gestaltung des Grünbereichs wird darauf geachtet, dass ausreichend Beschattung in der

Freifläche entsteht und es werden Pflanzen ausgewählt, die auch Hitze- und Dürreperioden vertragen können.

Die Gebäudestruktur und die geplante technische Ausgestaltung der Gebäude und die Realisierung einer Klimaschutzsiedlung entsprechend den Vorgaben der Maßnahme 3.14 des Klimaschutzfahrplans „klimarobuste Siedungsflächen, Gebäude und Infrastruktur“.

Kleve, den 17.02.2020

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Haas', is written over a light gray rectangular background.

(Haas)
Erster Beigeordneter/
Stadtkämmerer