

Entwurfsbegründung

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 1-033-O I (Südstadt)
der Stadt Kleve

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Lage im Stadtgebiet
3. Planerfordernis
4. Planerische Vorgaben
5. Begründung zu den Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehrsflächen
 - 5.4 Lärmschutzmaßnahmen
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
6. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1-033-O I in Kleve und Materborn, Flur 32 und Flur 10, wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze der Querallee einschließlich Triftstraße bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 189 auf die Querallee, Verlängerung westliche Grenze Flurstück 189 auf die Querallee, westliche Grenze des Flurstückes 189, vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 189 in gerader Linie bis zur Rolandstraße in einer Entfernung von 47,5 m von Ecke Klombeckstraße, 26,00 m in südlicher Richtung längs des Flurstückes 3, senkrecht auf die andere Seite der Rolandstraße, Einmündung Rolandstraße - Klombeckstraße, Klombeckstraße in nördlicher Richtung bis zur Grenze des Bebauungsplanes Nr. 1-015-O, diese Bebauungsplan-Grenze in östlicher Richtung bis zur Triftstraße, daran schließen sich die Bebauungsplan-Grenzen Nr. 1-032-O, 1-031-O I und 1-031-1 I bis zum Ausgangspunkt an.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet ist südlich des Stadtkernes von Kleve gelegen. Es ist die Weiterführung eines am Stadtkern beginnenden großen Wohngebietes. Östlich grenzt, durch die Triftstraße getrennt, an der Albersallee beginnend ein vorhandenes 34er Wohngebiet, danach die beiden Bebauungspläne Nr. 1-031-O I und 1-031-1 I, an.

3. Planerfordernis

Das Plangebiet ist ein Teil des ursprünglichen Südstadtentwurfes. Lediglich die Dehlerstraße mit anliegender Bebauung ist nach diesem Entwurf realisiert. Mit der Änderung der Bebauungspläne Nr. 1-031-O I und Nr. 1-031-1 I ist auch die Anpassung dieses westlichen Teiles der Südstadt an das neue Plankonzept für die gesamte Südstadt (Reduzierung der Bau-massen und Verringerung der Wohndichte) verbunden.

Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt Kleve gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) am 17. Mai 1978 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.1973 für den Bebauungsplan Nr. 1-033-O, die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß dem geänderten Gesamtkonzept sowie am 19. September einen ergänzenden Aufstellungsbeschuß zur Erweiterung des Plangebietes für den Bereich westlich der Klombeckstraße beschlossen. Der Änderungsplan erhält die Nummer 1-033-O I.

- a) Die harmonische Fortsetzung der städtebaulichen Struktur.
- b) Die Vermeidung der Konkurrenz zum dominierenden Stadtkern.
- c) Die Anpassung an die Wohn- und Lebensgewohnheiten der hiesigen Bevölkerung.

Mehrgeschossige Häuser sollen nach dem neuen Konzept nur noch entlang der Fußgängerachse gebaut und mit den angebundenen Gemeinschaftseinrichtungen (Schule, Spielplätze, Läden und Grün etc.) das Rückgrat des Gebietes bilden. Die übrigen Flächen sollen mit niedrigen Häusern bebaut werden.

Die bei der letzten öffentlichen Auslegung vom 13. Oktober bis 14. November 1983 vorgesehene dreigeschossige Bebauung zwischen der Karl-Leisner-Schule und der vorhandenen eingeschossigen Flachdachbebauung soll nunmehr auf Wunsch des Eigentümers und auch der Anlieger auf eine eingeschossige Bebauung reduziert werden.

Wohnstraßen und Fußwege schaffen für den Fußgänger eine innere netzartige Durchdringung des Gebietes und die Verbindung zu den Gemeinschaftseinrichtungen sowie zu den angrenzenden Wohngebieten. Ebenso wird eine Kleinteiligkeit mit überschaubaren Nachbarschaften erreicht.

4. Planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 1-033-0 I stimmt bezüglich der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein.

5. Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsgebiete 2, 3, 4, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16 a, b und c, 17, 18, 19, 20 und 21 sind zur Schaffung einer ruhigen Wohnumwelt als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Nutzungsgebiete 4 a, 5, 6, 7 und 9 sind als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um im Zentrum, bezogen auf die gesamte Südstadt sowie die anschließenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete, die der Nahversorgung dienenden Einrichtungen grundsätzlich zuzulassen. Zur zukünftigen Sicherung notwendiger Nahversorgungseinrichtungen (Teil der fehlenden Infrastruktur in diesem neuen Wohngebiet) sind zu den Verkehrsflächen ausgerichtete Erdgeschoßbereiche als Läden etc. festgesetzt.

Das Nutzungsgebiet 1 ist entsprechend der hier befindlichen Begegnungsstätte, als "Gemeinbedarfsfläche - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", festgesetzt.

Das Nutzungsgebiet 13 ist wegen der hier vorhandenen Grundschule als "Gemeinbedarfsfläche - Schule" festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Grundsätzen:

- a) Zur Raumbildung größeren Maßstabes und zur Betonung der Fußgängerachse ist eine mehrgeschossige, höhere Bebauung bis maximal IV Geschosse in geschlossener Bauweise ausgewiesen.
- b) Untergeordnet wird die offene Bauweise, niedrig (eingeschossig) mit durchfließendem Grün als flächige, kleinteilige Struktur, um eine Verbindung mit der vorhandenen Randbebauung und der Bebauung in den anschließenden Gebieten zu erhalten.

5.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die umschließenden Verkehrsstraßen Albersallee, Triftstraße und über die Wohnsammelstraße Klombeckstraße erschlossen. Über Stichstraßen (reine Wohnstraßen) an die Triftstraße und die Klombeckstraße angebunden, erfolgt die innere Erschließung.

Das hier angewendete Verkehrssystem mit verkehrsberuhigten Bereichen entspricht dem Plan zur Verkehrsberuhigung für das gesamte Stadtgebiet.

5.4 Schutz gegen Verkehrslärm

Um dafür zu sorgen, daß die Belange des Schallschutzes hinreichend beachtet werden, wurde vom TÜV Rheinland ein Schallschutzgutachten eingeholt. Dieses Gutachten basiert auf Verkehrsuntersuchungen zum Flächennutzungsplan der Stadt Kleve aus dem Jahre 1969.

Die in den Verkehrsuntersuchungen zum Flächennutzungsplan prognostizierten strukturellen Entwicklungen in der Stadt Kleve sind bis heute allerdings durch die tatsächliche Entwicklung bei weitem nicht erreicht worden.

Aufgrund dieser Tatsache wurde eine neuerliche Verkehrsuntersuchung im Jahre 1980 durchgeführt.

Ausgehend von den Geräuschemissionen des fließenden Verkehrs auf der das Bebauungsplangebiet tangierenden K 26 (Querallee) und K 10 (Triftstraße) werden an der hier angrenzenden Bebauung gemäß der Ermittlung Geräuschemissionen von maximal nachts 56 dB (A) erreicht (vgl. beigefügte Berechnung). Dieser Wert liegt zu hoch.

Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung, Wärmeschutz V) vom 11. August 1977 bestimmt jedoch für Aufenthaltsräume den Einbau von doppelverglasten Fenstern und Fenstertüren sowie deren Fugendichtigkeit. Angewandt auf den Schallschutz bedeutet das gemäß bewerteter Schalldämmmaße (R_w) für Fenster und Fenstertüren eine Luftschalldämmung von mindestens 30 dB.

Durch die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung wird also gleichzeitig ein Schallschutz erzielt, der den zumutbaren Innenpegel von "35 dB (A) nachts" deutlich unterschreitet.

Ermittelte Geräuschemission nachts	=	56 dB (A)
Luftschalldämmung Fenster und Fenstertüren	=	<u>30 dB (A)</u>
Innenpegel nachts		26 dB (A)

Wegen der inhaltlich auch für den Schallschutz ausreichenden Wärmeschutzverordnung ist eine gesonderte Festsetzung bezüglich des Schallschutzes im Bebauungsplan nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang sei freilich auch darauf hingewiesen, daß die Anordnung der Gebäude es überwiegend ermöglicht, die Fenster von ruhebedürftigen Räumen zu der von der Nassauerallee/Querallee abgewandten, ruhigen Seite hin zu orientieren. Bei einer entsprechenden Planung der Gebäude ist es daher in den meisten Fällen möglich, den geforderten Innenpegel nachts sogar bei geöffneten Fenstern zu erreichen.

Die als Anlage beigefügte "Näherungsweise Berechnung der Lärmemission der B 9, Nassauerallee, K 26, Querallee und K 10, Triftstraße, ist Bestandteil dieser Begründung.

5.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den bestehenden Verkehrsflächen bereits vorhanden. In den sonstigen geplanten Verkehrsflächen ist die Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Trägern sichergestellt.

6. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Kleve bei der Erschließung des Gebietes entstehen, betragen:

Grunderwerb- und Grunderwerbsnebenkosten	280.000,-- DM
Erschließung für die noch nicht ausgebauten Anlagen:	
Kanal	975.000,-- DM
Straßen	1.300.000,-- DM
Beleuchtung	60.000,-- DM
Bäume und Grün	215.000,-- DM
	<u>2.830.000,-- DM</u>
	=====

Die Preise sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt worden.

Kleve, im Oktober 1985

Der Stadtdirektor
I.A.


(Crämer)