

**E N T S C H E I D U N G S B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 1-033-4 für den Bereich Albersallee/  
Triftstraße in Kleve

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Kleve hat am 26.02.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1-033-3 für einen Teilbereich an der Albersallee/ Triftstraße zu ändern.

Es ist beabsichtigt, das Eckgrundstück (Flurstück Nr. 458) mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen, wobei die alte Bausubstanz abgerissen wird. Da der rechtskräftige Bebauungsplan hier eine "Gemeinbedarfsfläche" für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausweist, ist zur Verwirklichung des Vorhabens eine Änderung als "Allgemeines Wohngebiet" erforderlich. Die Nutzung als "Begegnungsstätte Südstadt" wurde an dieser Stelle bereits aufgegeben und durch einen Neubau an der Rathenaustraße ersetzt.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2. Lage im Stadtgebiet/ Planbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rande des Stadtgebietes in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus und eines zusammenhängenden Wohngebietes. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km.

Von der Planänderung betroffen ist das Flurstück Nr. 458 in der Flur 32 von Kleve.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, so daß eine Anpassung nicht erforderlich ist.

4. Plankonzept

Das Baukonzept sieht sowohl an der Albersallee als auch an der Triftstraße einen gegliederten 2-geschossigen Baukörper vor, der zur straßenabgewandten hinteren Grundstücksseite mit einer Tiefgarage bebaut wird. Unter Berücksichtigung des beampelten Kreuzungsbereiches und der Abbiegespuren wurden die Zufahrt zur Tiefgarage und die weiteren ebenerdigen Stellplätze jeweils getrennt entlang der äußeren Grenzen von der

Triftstraße und Albersallee verbindlich festgelegt. Wegen der besonderen Verkehrsbedeutung an dieser Stelle sind weitere Ein- und Ausfahrten hier nicht zulässig.

Das Bebauungskonzept fügt sich an dieser Stelle in das Stadtgebiet ein, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft mehrgeschossige Wohngebäude ebenfalls vorhanden sind.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) auszuweisen. Dieses nimmt Bezug auf die vorhandenen Nutzungsarten im Umfeld und schafft somit die Möglichkeit, auch hier entsprechende Nutzungen unterzubringen.

5.1 Die 2-geschossige Bauweise wird gegenüber der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 1-033-3 nicht geändert und hier übernommen.

5.2 Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ermöglicht an dieser Stelle eine zusammenhängende Bebauung mit wirtschaftlich vertretbarer Nutzung.

5.3 Die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl (0,4/1,1) orientiert sich an vergleichbare Ausnutzungen im Beurteilungsraum. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Tiefgarage und die zugehörige Zufahrt nicht mit anzurechnen, da dieses wegen des Grundstückszuschnittes zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

5.4 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Es wird dadurch sichergestellt, daß die Freiflächen von störenden Anlagen nicht in Anspruch genommen werden.

#### 6. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die Belange der Natur und Landschaft werden ausreichend berücksichtigt, da nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung die Festsetzungen des geänderten Planes gegenüber dem rechtskräftigen Plan aus ökologischer Sicht eine Verbesserung beinhalten.

#### 7. Altstandorte und Altablagerungen

Auf dem Grundstück sind keine Altablagerungen oder Altstandorte aufgrund der früheren oder derzeitigen Nutzung bekannt. Im Kataster für Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind entsprechende Flächen nicht enthalten.

## 8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Der Anschluß der geplanten Abwasserleitung erfolgt an das bestehende Trennsystem in den Straßen Albersallee und Triftstraße.

Da das Grundstück bereits an den Regenwasserkanal angeschlossen ist und § 51 a Landeswassergesetz nach neuester Rechtsprechung keine uneingeschränkte Versickerungspflicht auslöst oder ein entsprechendes Recht begründet, kann keine Ausnahme vom Anschluß- und Benutzungszwang erteilt werden. Von dieser Änderung ist lediglich die bauliche Nutzung betroffen, wobei im Rahmen der Gleichbehandlung mit den anderen Baugrundstücken keine Ausnahme von der städtischen Entwässerungssatzung hier möglich ist.

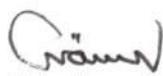
## 9. Kosten

Durch diese Änderung entstehen der Stadt Kleve keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt:

Kleve, den 26.02.1998  
Stadt Kleve  
Der Stadtdirektor  
- Planungsamt -

Im Auftrag

  
(Crämer)