

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-033-6 zum Zwecke der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-033-3 für den Bereich Albersallee/ Triftstraße/ Kurt-Schuhmacher-Straße in Kleve.

1. Planungssituation

Für den Bereich Albersallee 49–51 (Gemarkung Kleve, Flur 32, Flurstücke 461 und 462) beabsichtigt die Antragstellerin, die Baulast, das Doppelhaus nur für soziale Zwecke zu nutzen, löschen zu lassen. Es soll zukünftig als Wohngebäude genutzt werden, da eine soziale Zweckbindung nur noch bis Oktober 2007 besteht. Bis dahin sind beide Doppelhaushälften an das Heilpädagogische Heim vermietet und werden durch Wohngruppen genutzt.

Bei einer Überprüfung der Nutzung vor Ort ist festgestellt worden, dass für den Bereich Albersallee 47 (Flurstücke 459, 460 und 463), der momentan zusammen mit dem o. g. Doppelhaus im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-033-3 als „Gemeinbedarfsfläche“ mit dem Zusatz „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen ist, ebenfalls keine soziale Zweckbindung mehr besteht bzw. mit einer Nutzung belegt ist, die auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) zulässig ist. Die Verwaltung schlägt auf Grund dessen vor, diesen Bereich mit in den neuen Bebauungsplan aufzunehmen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve zeigt für den oben beschriebenen Bereich Albersallee 47-51 eine „Wohnbaufläche“.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-033-6 liegt etwa 1,5 km vom Zentrum von Kleve entfernt in der Klever Oberstadt. Das betroffene Gelände befindet sich an der Albersallee 47 – 51 in der Gemarkung Kleve, Flur 32, Flurstücke 459, 460, 461, 462 und 463. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3740 m².

3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

In Korrespondenz zur Umgebungsbebauung, der FNP-Ausweisung und den Ausweisungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1-033-3 wird für das gesamte Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, das Doppelhaus Albersallee 49-51 zukünftig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen und dem Ziel der Entwicklung von Innenbereichen gerecht zu werden.

Im Nutzungsgebiet 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,4, die GFZ mit 0,8 bei einer möglichen Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzungen bewegen sich damit im üblichen Rahmen und sind den Gegebenheiten im unmittelbaren Umfeld angepasst.

Das im rechtskräftigen B-Plan in einer Gemeinbedarfsfläche dargestellte Baufenster von ca. 2350 m², wird entsprechend der Bestandssituation angepasst. Für das Doppelhaus Albersallee im Nutzungsgebiet 1 werden eine überbaubare Fläche von ca. 26 m x 12 m und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für das rückwärtige Gebäude Albersallee 47 (Nutzungsgebiet 2) betragen die Maße für die überbaubare Fläche 35 m x 15 m. Hier ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Bei den vorgenannten Festsetzungen handelt es sich im Wesentlichen um Ausweisungen zur Bestandssicherung mit geringfügig vertretbaren Entwicklungspotentialen.

In beiden Nutzungegebieten sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Zur Sicherung der gegebenen Einwohnerdichte und zur Vermeidung von ungewollten Verdichtungsprozessen ist die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf höchstens zwei, und in Doppelhäusern auf eine je Wohneinheit begrenzt.

Um einen niedrigen Versiegelungsgrad pro Grundstück zu gewährleisten, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze um bis zu 3,0 m zum Gartenbereich sind zulässig. Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO von über 15m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-033-3 sind von dieser Änderung Nr. 1-033-6 nicht betroffen.

4. Belange von Natur und Landschaft

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-033-6 wird ein Umweltbericht erstellt, der Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan ist. Auf die Erstellung eines vollständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird verzichtet. Die überbaubare Fläche wird deutlich zurückgenommen. Statt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-033-3 dargestellt, potenziell 2350 m² überbaubarer Fläche werden im neuen Bebauungsplan Nr. 1-033-6 nur noch 837 m² für eine Bebauung vorgesehen. Berücksichtigt man darüber hinaus, dass statt der dargestellten „Gemeinbedarfsfläche“ nunmehr ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird, so impliziert diese Darstellung die Anlage von Frei- und Gartenflächen, so dass insgesamt von einem deutlich geringeren Versiegelungsgrad auszugehen ist, was sich in der Summe positiv auf den Naturhaushalt auswirken wird.

5. Verkehrliche Erschließung

An der Erschließungssituation hat sich, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-033-3 nichts verändert. Das Plangebiet wird nach wie vor

von der Albersallee aus erschlossen. Zusätzliche Erschießungsstraßen sind nicht notwendig.

6. Ver- und Entsorgung

Auch bei der Ver- und Entsorgung haben sich keine Veränderungen ergeben zur bisherigen Praxis. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den bestehenden Verkehrsflächen bereits vorhanden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1-033-3 verwiesen.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

Ein Umweltbericht, der ebenfalls Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, beschreibt ferner die Umweltauswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter.

Aufgestellt:

Kleve, den 18.12.2006

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Schneider)