

# ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1-061-1, Albersallee, der Stadt Kleve

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Kleve hat in der Sitzung am 14.06.1989 den Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan gefaßt.

Als generelle Zwecke und Ziele sind zu nennen:

- Teilweise Veränderung von innerörtlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen (verkehrsordnende Maßnahmen)
- Erhaltung und Integration bestehender Bausubstanz
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilien-, Reihen- und Einzelhäusern
- Steigerung des Wohnwertes durch private Grünflächen
- Schaffung von Kinderspielbereichen

Das Plangebiet liegt im Süden von Kleve in der zum Wohnen bevorzugten Oberstadt. Bei der Realisierung der Planung wird in Zukunft eine Freifläche zwischen bereits im Osten und Westen bebauten Flächen geschlossen. Unmittelbar angrenzend befindet sich das große Wohnbaugebiet "Südstadt".

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1-061-1 stimmt bezüglich der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1-061-1 soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-061-0 ablösen. Die Plangrenzen sind bis auf eine geringe Reduzierung des Gebietes, es handelt sich hierbei um die Fläche westlich der Sackstraße, welche jetzt Teil des Bebauungsplanes Nr. 1-083-0 geworden ist, identisch mit den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 1-061-0.

## 4. Planbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 33 und in der Gemarkung Materborn, Flur 28, 29, 33.

Der Bebauungsplan Nr. 1-061-1 wird wie folgt umgrenzt:

Gemarkung Kleve, Flur 33

Nordöstliche Grenze Südstraße des Flurstücks 626, Klombeckstraße überquerend, östliche Grenze Klombeckstraße des Flurstückes 640 tlw.;

Gemarkung Materborn, Flur 33

Östliche Grenze Klombeckstraße des Flurstückes 11; südliche Grenze Albersallee des Flurstückes 6;

Flur 29

Südöstliche Grenze Sackstraße des Flurstückes 1;

Flur 28

Nordöstliche Grenze Hornstege der südwestlichen Flurstücke

27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 38, 111, 40, 41, 50, 51, 53;  
nordwestliche Grenze der Flurstücke 108 und 54; südwestliche  
Grenze Albersallee der Flurstücke 10 tlv., 116, 114  
Kleve, Flur 33  
Hoffmannallee überquerend; südwestliche Grenze Königsallee des  
Flurstückes 302 tlv.  
Materborn, Flur 22  
die Flurstücke 125, 126, 127 überschneidend und bei Hs.Nr. 10  
überquerend und nordöstliche Grenze; Hoffmannallee überquerend;  
Materborn, Flur 28  
Nordöstliche Grenze Albersallee der Flurstücke 118, 10 tlv.,  
119, 120, 121, 122 bis Sackstraße  
Materborn, Flur 33  
Nordwestliche Grenze des Flurstückes 5 und  
Kleve, Flur 33  
Nordwestliche Grenze des Flurstückes 568 tlv. bis Südstraße

#### 5. Begründung zu den Festsetzungen

- 1.1 Die in dem Nutzungsgebiet 21 dargestellte abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht dem Bauherrn durch einseitige Grenzbebauung einen ökonomischen Grundstückszuschnitt und somit hohe Ausnutzbarkeit.
- 2.1 Mit der Festsetzung der Garagen und Stellplätze sollen die Vorgärten und Hausgärten von baulichen Anlagen freigehalten werden.
- 2.2 In den nichtüberbaubaren Flächen der Nutzungsgebiete 1, 3, 4, 6, 19, 20, 21 und 22 werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur bis zu einer gewissen Größenordnung (15 m<sup>3</sup>) zugelassen, um die Hausgärten von den wohngebietscharakterstörenden großen Nebenbaukörpern freizuhalten.
- 2.3 Die als Sichtfelder ausgewiesenen Flächen sollen von allen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen freigehalten werden.

#### 6. Verkehrskonzept

Das Plangebiet liegt in verkehrstechnisch günstiger Lage durch die Anbindung an den Stadtkern über die Hauptverkehrsstraßen Hoffmannallee und Nassauerallee sowie durch die Anbindung an den "Klever Ring" über die Albersallee - Uedemer Straße.

#### Fahrverkehr:

Zwischen den tangierenden Hauptverkehrsstraßen bilden die Triftstraße und die Albersallee das Verkehrsnetz. Alle anderen Straßen sind schleifenförmige Sammelstraßen oder reine Wohnstraßen. Dieses abgestufte Verkehrssystem mit der konsequenten Trennung von Verteilerverkehr und Anliegerverkehr hat gegenüber dem bisher in diesem Gebiet praktizierten Konzept den Vorteil, daß innerhalb der einzelnen Quartiere nur Anliegerverkehr entsteht. Der Fahrverkehr in den Wohnbereichen wird dadurch auf ein Minimum beschränkt.

Schutz gegen Verkehrslärm

Um dafür zu sorgen, daß die Belange des Schallschutzes hinreichend beachtet werden, wurde vom TÜV Rheinland ein Schallschutzgutachten eingeholt. Im vorliegenden Gutachten wird die Geräuschsituation im Bereich der Albersallee in Kleve untersucht. Als einwirkende Geräuschquellen ist der Straßenverkehr auf der Albersallee, der Hoffmannallee und der Materborner Allee berücksichtigt worden.

Ausgehend von den im Gutachten beschriebenen Verkehrsverhältnissen wird beidseitig längs der Albersallee ein maßgeblicher Außenlärmpegel zwischen 57 und 62 dB (A) erwartet. Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung, Wärmeschutz V) vom 11.08.1977 bestimmt jedoch für Aufenthaltsräume den Einbau von doppelverglasten Fenstern und Fenstertüren sowie deren Fugendichtigkeit. Die Einhaltung dieser Vorschrift bringt auch Vorteile für den Schallschutz, und zwar bringt das bei geschlossenen Fenstern und Fenstertüren eine Luftschalldämmung von mindestens 30 dB.

Durch die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung wird also gleichzeitig ein Schallschutz erzielt, der zur Erreichung des geforderten Innenpegels "35 dB (A) nachts" ausreicht.

Ermittelte Geräuschmission nachts	=	62 dB (A)
Luftschalldämmung Fenster und Fenstertüren	=	30 dB (A)
Zulässiger Innenpegel nachts		32 dB (A)

Eine Festsetzung bezüglich des Schallschutzes im Bebauungsplan ist somit 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 Albersallee 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.

Fußgänger

Die Anordnung von Schleifen- und Stichstraßen ermöglicht ruhige Wohnzonen und schafft die Voraussetzung für ein weitgehendst vom Fahrverkehr ungestörtes Fußwegesystem mit begleitendem Grün. Das Fußwegesystem verbindet im Endzustand die einzelnen Quartiere des Gesamtgebietes miteinander. Gleichzeitig sind die infrastrukturellen Einrichtungen über dieses Fußwegesystem erreichbar und miteinander verbunden.

7. Planinhalt

Bei der Planung sind Strukturen der vorhandenen Straßen und Bebauung aufgenommen worden mit dem Ziel, das Plangebiet in den bestehenden Stadtteil zu integrieren. Überwiegend Mehrfamilien- oder Reihenhäuser als Hausgruppen konzipiert sollen den dringenden Bedarf an Miet- bzw. Eigentumswohnungen in Kleve decken.

Durch die Stellung der Baukörper wird bei relativ hoher Wohn-  
dichte eine abwechslungsreiche Folge gemeinschaftlich genutzter  
Freiräume mit überschaubaren Nachbarschaften erreicht.  
Die Konzentration der privaten Stellplätze und Garagen an einzelnen  
Stellen in Verbindung mit der jeweilig dazugehörigen Häusergruppe  
vermeidet unnötiges Parken in den Wohnstraßen sowie Durchschneiden  
von Vorgartenflächen durch Zufahrten zu sonst üblichen Stellplätzen  
und Garagen.  
Die Flächen zum konzentrierten Abstellen von PKWs sind als Tief-  
garagen mit oberirdischen Stellplätzen ausgewiesen. Hiedurch  
werden oberirdische Garagenbaukörper vermieden und zusätzlich  
an gleicher Stelle dicht eingegrünte Stellplätze möglich gemacht.

#### 8. Grünfläche und Bäume

Im Anschluß an den vorhandenen Kindergarten an der Südstraße  
ist an zentraler Stelle ein großflächiger, landschaftsgärtnerisch  
gestalteter Spielplatz geplant. Der Spielplatz dient auch den  
umgebenden Wohngebieten außerhalb des Plangebietes, ist deshalb  
entsprechend groß dimensioniert und nach allen Seiten durch Fuß-  
wege angebunden. Das Netz von Fußwegen und Wohnstraßen schafft  
kurze gefahrlose Gehverbindungen innerhalb des Gebietes.  
Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zum Schutz  
der angrenzenden Wohngebiete vor störenden Geräuschen, hauptsäch-  
lich des Bolzplatzes, ist zwischen Spielplatz und Wohnbauflächen  
ein Erdwall mit Dauerbegrünung festgesetzt.  
Ebenfalls aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden  
Straßen und Wege durch eine einseitige Baumpflanzung begleitet.

#### 9. Ver- und Entsorgungsanlagen

In den bestehenden Straßen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen  
vorhanden.

Die künftige Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt im  
Trennverfahren.

Für die Ableitung aus den Nutzungsgebieten Nr. 7, 8, 10, 11,  
12, 13, 15; 16, 17, 18, 20 und 21 wird in den angewiesenen Plan-  
straßen die Verlegung von Abwassernebensammlern erforderlich.  
Die Nutzungsgebiete Nr. 1 bis 6, Nr. 9, 14, 19 und 22 sowie die  
vorhandene Bebauung in den Nutzungsgebieten 15, 16 und 20 sind  
bereits durch die in den tangierenden Straßen vorhandenen Abwasser-  
anlagen erschlossen. Es sind hierzu bei den geplanten Häusern  
lediglich die Grundstücksanschlußleitungen herzustellen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über das innerstädtische Kanalnetz  
und Transportleitungen zum Zentralpumpwerk Kellen und von dort  
mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth.

Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserhauptsammler  
dem Vorfluter "Kermisdahl" bei km 0,655 (Kaskadenbauwerk) zuge-  
führt.

Aus Gründen des Feuerschutzes werden in allen Planstraßen  
Hydranten eingebaut.

10. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt beim Ausbau des Gebietes entstehen, betragen:

für den Grunderwerb	80.000,-- DM
für den Straßenausbau einschließlich Straßenbeleuchtung	1.510.000,-- DM
für die Kanalisierung	650.000,-- DM
für die Grünflächen und Bäume	166.000,-- DM
	<u>2.406.000,-- DM</u>

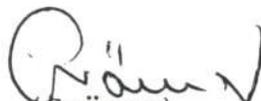
Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Aufgestellt:

Kleve, den 12. 12. 1990

Stadt Kleve  
Der Stadtdirektor  
- Planungsamt -

Im Auftrag

  
(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 07. Mai 1991  
AZ. 35.2-12.25 (Kleve 1-067-1)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf