VL112101/AMT60S

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. 1-083-0, Hoffmannallee/Südstraße/Sackstraße/Albersallee

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Süden von Kleve, in der zum Wohnen bevorzugten Oberstadt. Dieser Bereich schließt die Lücke zwischen den bereits rechtskräftigen angrenzenden Bebauungsplänen.
Unmittelbar angrenzend befindet sich das große, in der Planung befindliche Wohngebiet "Albersallee".
Durch die großzügige Ausweisung der überbaubaren Fläche im Kreuzungsbereich Hoffmannallee, Materborner Allee und Albersallee soll den dort ansässigen Unternehmen der weitere Verbleib an diesen Stellen gesichert werden.

Die überbaubaren Flächen im Bereich der Hoffmannallee dienen der Sicherung der dort bereits vorhandenen Bausubstanz.

2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet wird im Osten von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-061-1, Albersallee, und im Süden von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4-147-1 begrenzt.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 33, und in der Gemarkung Materborn, Flur 28.
Es wird durch Hoffmannallee, Südstraße, Sackstraße und Albersallee begrenzt.

4. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch die Hauptverkehrsstraßen Hoffmannallee und Albersallee an den Stadtkern angebunden und liegt hierdurch in verkehrstechnisch günstiger Lage.
Der Ausbau der Albersallee in Form des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1-061-1 entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sowie dem Verkehrsberuhigungsplan, der ein Gesamtkonzept für die Erschließung der

Wohngebiete enthält, in dem die Albersallee und die Hoffmannallee mit etwas stärkerem Verkehr rechnen müssen. 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 (van-Brackel-Straße und an die Albersallee angebundene Planstraße).
Der Fahrverkehr in den Wohnbereichen wird dadurch auf ein Minimum beschränkt.

5. Schutz gegen Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der Hoffmannallee und der Albersallee tangiert. Diese Haupterschließungsstraßen nehmen im wesentlichen den Verkehr zwischen den Ortsteilen im Stadtgebiet auf.
Überörtlicher Verkehr ist aus der ganzen Netzgestaltung heraus nicht zu erwarten.
Dem Ziel- und Quellverkehr, der in Richtung von Nord-Westen nach Osten zum Klever Ring abfließt, steht neben der Albersallee noch die Querallee, die Siegertstraße und die Lindenallee/Nassauerallee zur Verfügung.

Die Belange des Schallschutzes werden nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten (Albersallee) vom TÜV Rheinland hinreichend beachtet.
Als einwirkende Geräuschquelle ist der Straßenverkehr auf der Albersallee, der Hoffmannallee und der Materborner Allee berücksichtigt worden.
Durch die vorgegebene Einhaltung der Wärmeschutzverordnung wird der geforderte Schallschutz erreicht, da der maximale Innenpegel "35 dB (A) nachts" nicht überschritten wird.
Eine Festsetzung bezüglich des Schallschutzes im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ist im Planbereich als Mischgebiet ausgewiesen und in dieser Struktur schon jetzt vorhanden. Die Grundflächenzahl von 0,6 läßt nur noch im geringen Umfang zusätzliche Bebauung und sonstige Versiegelung zu. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zu berücksichtigen, daß gemäß § 4 Absatz (3) 4 Landschaftsgesetz NW Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes nicht als Eingriff zu bewerten sind. Weil Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist hier davon ausgegangen worden, daß keine der beiden Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt. Da dies auch in quantitativer Hinsicht gilt, ist bei der Bilanzierung von einem Anteil von 50 % Wohnen und 50 % nicht wesentlich störendes Gewerbe ausgegangen worden; d.h. 50 % der Mischgebietsfläche wurden als Eingriff bewertet.

Weitere Eingriffsmaßnahmen sind die Anlage von Straßen, Wegen, Stellplätzen und Garagen einschließlich die Errichtung einer Tiefgarage.

Zur Eingriffsvermeidung werden die durch Baumsatzung geschützten Bäume (1 Nußbaum und 1 Buche) im Planbereich 1 als zu erhaltende Bäume verbindlich festgesetzt.
Weiter werden Bäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken verbindlich festgesetzt und Grünflächen auf privaten Grundstücken als private Grünflächen und Ausgleichsflächen verbindlich vorgeschrieben.
Neben den ca. 3.000 qm Ausgleichsflächen im Bebauungsplanbereich sind weitere 2.750 qm Ausgleichsflächen außerhalb des Planbereiches in der Gemarkung Materborn, Flur 5, Flurstück 825, entsprechend ökologisch aufzuwerten.
Durch die Ausgleichsflächen (5.750 qm) wird nach Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der vorgesehene Eingriff kompensiert.
Die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus folgender Aufstellung zu bepflanzen :

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Birke	(Betula pendula)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Walnußbaum	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Faulbaum	(Rahmnus frangula)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)
Holzapfel	(Malus silvestris)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ohrweide	(Salix aurita)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Niedrige Sträucher (Bodendecker):

Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum)
Apfelrose	(Rosa rugosa)

Der Anteil der Bodendecker darf höchstens 15 % der Wildgehölzfläche betragen.

7. Begründung der Planinhalte

Zu Ziffer 1.:
Durch die festgesetzte abweichende Bauweise im Nutzungsgebiet 1 soll die an dieser Stelle gewünschte Flexibilität in der Bebauung der Grundstücke erreicht werden, da damit keine verbindliche Längeneinschränkung von 50 m festgesetzt ist.
Hiermit wird den Gewerbebetrieben eine praktikablere Größenausdehnung auf dem eigenen Gelände innerhalb der übrigen Festsetzungen ermöglicht.

Zu Ziffer 2.:
Mit der Festsetzung der Garagen und Stellplätze in den Nutzungsgebieten 4, 5, 9, 10 und 12 sollen die Vorgärten und andere Hausgrünflächen von baulichen Anlagen freigehalten werden.
In den nicht überbaubaren Flächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur bis zu einer gewissen Größenordnung (15 cbm) zugelassen, um die Hausgärten von den wohngebietscharakterstörenden großen Nebenbaukörpern freizuhalten.

Zu Ziffer 3.:
Zur Erreichung einer ausreichenden Verkehrssicherheit im Bereich der Straßeneinmündungen ist Bewuchs über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

Von verschiedenen Anliegern wurden Änderungen im Planbereich angeregt. In mehreren Gesprächen zwischen den von den beabsichtigten Änderungen betroffenen Nachbarn und der Verwaltung wurden Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, die sowohl die Wünsche der Anlieger berücksichtigen, als auch städtebaulich keine Verschlechterung darstellen.
Im einzelnen wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet :

a) die Anzahl der Vollgeschosse in den Nutzungsgebieten 11 und 13 von II auf I reduziert,

b) die Baugrenze auf dem noch nicht bebauten Grundstück Gemarkung Kleve, Flur 33, Flurstück 995, um 5 m in südöstlicher Richtung erweitert,

c) der Parkplatz im Bereich Albersallee/Planstraße auf 95 Stellplätze reduziert und um eine zweite Ausfahrt ergänzt,

d) das Nutzungsgebiet 4 in südöstlicher Richtung erweitert und um eine überbaubare Fläche von 12 m x 24 m ergänzt,

e) im Nutzungsgebiet 4 die überbaubaren Flächen parallel zum verkehrsberuhigten Bereich festgesetzt und die Tiefe auf 13 m erweitert.

Von einer erneuten Offenlage wird gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch wegen der geringfügigen Änderungen abgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Kanal vorhanden. Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach dem Trennverfahren. Der Anschluß an das öffentliche Abwassernetz wird durch die vorhandenen Anlagen in der Sackstraße sichergestellt.
Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserhauptsammler dem Kermisdahl bei km 0,655 zugeleitet.
Das Schmutzwasser gelangt über das innerstädtische Netz zum Zentralpumpwerk Kellen und wird von dort durch eine Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth befördert.

9. Kosten

Kosten werden durch folgende Maßnahmen verursacht :

Grunderwerb	170.000,-- DM
Straßenausbau und Beleuchtung	400.000,-- DM
Entwässerung	200.000,-- DM
Verkehrsgrün	15.000,-- DM
insgesamt	785.000,-- DM

Die Kosten sind nach dem Stand Frühjahr 1993 ermittelt worden.

Aufgestellt :

Kleve, den 23.02.1994

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Crämer)