

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-083-1 zum Zwecke der förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-083-0 für den Bereich Hoffmannallee/Albersallee/Karl-Leisner-Straße

1. Planungssituation

Der Rat der Stadt Kleve hat am 29.11.1978 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-083-0 einzuleiten. Der Plan hat mit Datum vom 01.08.1994 Rechtskraft erlangt.

Mit Schreiben vom 12.08.1999 hat die Firma Tönnissen Wohnkultur GmbH & Co. die Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich beantragt. Grundsätzlich geht es um eine Umplanung von einer Wohnnutzung hin zu einer wohnverträglichen Nutzung mit u.a. Bereichen für Verwaltungsgebäude und für sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe. Die Verwaltung hat gegen die beabsichtigte Änderung keine Bedenken und strebt für diesen Teilbereich ein förmliches Änderungsverfahren an. Auf eine Bürgerbeteiligung kann verzichtet werden, weil sich die Umplanungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,5 km vom Zentrum von Kleve entfernt, unmittelbar am Ortsrand zu Materborn und umfasst Teile der Flure Kleve 33 und Materborn 28. Der Änderungsbereich befindet sich in der Flur 33 und umfasst die Flurstücke 561, 990, 1014, 1015 und 1052.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die bisherige Planung hat auf den Flurstücken 990, 1014 und 1052 eine mögliche zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Entsprechende Garagenflächen waren dargestellt. Die Firma Tönnissen Wohnkultur GmbH & Co. ist mit der Frage an die Stadt Kleve herangetreten, ob man diese Ausweisung nicht dahingehend ändern könnte, daß ein Verwaltungsgebäude für eine mit der Entwicklung und dem Vertrieb von Schuhen beschäftigten Firma zulässig wird. Zudem hat ein bereits dort ansässiger, in der gleichen Branche tätiger Betrieb Erweiterungswünsche angemeldet, die im Rahmen des Änderungsverfahrens Berücksichtigung

finden sollen. In diesem Rahmen werden zusätzliche Stellplatzflächen benötigt, die auf dem Flurstück 1052 realisiert werden sollen.

Im dargestellten Teilbereich des Bebauungsplanes grenzen ein Mischgebiet (MI) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) aneinander. Die Nutzungen im Mischgebiet sind geeignet, die Ansprüche an die Wohnruhe der geplanten Wohnbebauung zu stören. Neben Handelsbetrieben haben sich hier gastronomische Betriebe mit der Tendenz zur Vergnügungsstätte angesiedelt. Diese Störungen sind bislang nicht zum Tragen gekommen, weil die geplante Wohnbebauung noch nicht realisiert worden ist. Die vom Antragsteller geplanten Nutzungen sind durchaus geeignet, hier eine Art Pufferfunktion zwischen den störenden Nutzungen des Mischgebietes und dem Wohngebiet zu erfüllen, zumal sich an der Südstraße und der van-Brackel-Straße reine Wohngebiete (WR) anschließen.

Demnach ist es sinnvoll, eine nichtstörende, selbst aber deutlich weniger als eine Wohnnutzung lärmempfindliche Nutzung in diesem Grenzbereich anzusiedeln. Dass es sich dabei um nichtstörende Nutzungen handelt, ist eindeutig. Von einem Bürogebäude mit geringem Publikumsverkehr und den üblichen Betriebszeiten gehen insgesamt nur sehr geringe Störungen aus, und vor allem in den für Wohngebieten wichtigen Ruhezeiten (Wochenende, Abendstunden) tendiert der Störungsgrad gegen null. Aus diesem Grund werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen
Punkt 2 - "sonstige nichtstörende Gewerbegebiete" und
Punkt 3 - "Anlagen für Verwaltungen"
für zulässig erklärt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-083-0 schon ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht, kommt es zu keiner wesentlichen Änderung des städtebaulichen Leitbildes. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt. Geändert werden allerdings die überbaubaren Flächen, da die geplanten Nutzungen eine geänderte Baustruktur erfordern. Statt einer möglichen Zweigeschossigkeit wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Aufgegeben wird eine auf der Parzelle 1052 vorgesehene Wohnbebauung zugunsten einer Stellplatzfläche mit Bäumen, die der Deckung des Bedarfes ausschließlich des allgemeinen Wohngebietes dienen soll, und deshalb diesem zugeschlagen wird. In die textlichen Festsetzungen zusätzlich aufgenommen wurde die eine Regelung zur Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücken, um den Aussagen des § 51 a WHG Rechnung zu tragen.

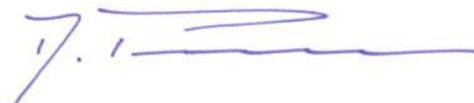
4. Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden ausreichend im Plan berücksichtigt. Es kommt zu keiner nennenswerten Verschlechterung der Situation im Planbereich. Zusätzlich

wird entlang des Erschließungsstiches eine Ausgleichsfläche als private Grünfläche festgesetzt.

Aufgestellt :

Kleve, den 10.01.2000
Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt -
Im Auftrag


(Posdena)

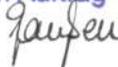
Diese Begründung / ~~dieses Gutachten~~ ist Bestandteil
des Satzungsbeschlusses / ~~abschließenden Beschlusses~~
des Rates der Stadt Kleve vom ..10.11.1999.....

Kleve, den ..11.11.1999.....

STADT KLEVE

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Diese Begründung / ~~dieses Gutachten~~ hat während
der Ratssitzung am ..10.11.1999.....
im Ratssaal öffentlich ausgehängen.

Kleve, den ..11.11.1999.....

STADT KLEVE

Der Bürgermeister

Im Auftrag

