

1. Entscheidungsbegründung

1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan kann nur im Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplänen gesehen werden. Das Bebauungsplangebiet ist bereits heute überwiegend bebaut. Aufgrund der vorgesehenen Stadtkernplanung - Teilbereiche sind bereits in ein Ortsrecht übergeführt - und in bezug auf den bestehenden Gebietscharakter ergeben sich für diesen Bebauungsplan folgende generelle Zielsetzungen :

- verkehrsordnende Maßnahmen
- teilweise Veränderung von Verkehrsflächen zugunsten einer ordnungsgemäßen Erschließung
- Erhaltung und Aufwertung bestehender Bausubstanz unter Berücksichtigung stadtbildpflegender Gesichtspunkte
- Steigerung bzw. Erhaltung des Wohnwertes
- Vermeidung von störenden Nutzungen
- Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zur Errichtung weiterer Wohnungen.

Darüber hinaus ist es Ziel und Zweck der Planung, daß für dieses Gebiet ein Ortsrecht geschaffen wird, damit die mögliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt werden können. Zur Sicherung eines qualitativ guten Wohngebietes werden die der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Gesetzgebungen insoweit herangezogen, daß eine Benachteiligung der Wohnbebauung vermieden wird. Die vorgenommene Gliederung hinsichtlich den zulässigen Nutzungsarten soll zu einer bleibenden guten Wohnqualität mit beitragen. Global gesehen stellt der Bebauungsplan Nr. 1-090-0 die Grundlage für eine städtebauliche Ordnung dar.

1.2 Begründung der Planungsinhalte

1.2.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1.2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Bebauungsplangebiet WR - reines Wohngebiet - und WA - allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß entsprechend dem allgemeinen Zielkonzept vorhandene Nutzungsarten - soweit wie städtebaulich vertretbar - übernommen werden.

Die beabsichtigten Nutzungsarten für zusätzlich ausgewiesene Bauflächen, wie z.B. am Dyckmansweg, werden den umgebenden Nutzungsarten angepaßt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die WR-Gebiete die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Aus der Standortbeziehung des Bebauungsplangebietes zum Kernbereich ist die Notwendigkeit für derartige Nutzungen nicht gegeben und würde hier zu einer weiteren Störung der vorrangigen Wohnnutzung führen.

Für die WA-Gebiete werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen. Auch weiterhin soll das Wohnen die vorrangige Nutzung darstellen und jegliche Benachteiligungen vermieden werden.

Der vorliegende Planentwurf hat zum Ziel, daß das Wohnen in diesem Bereich Vorrang haben soll und jegliche Benachteiligungen für das Wohnen - soweit eben möglich - vermieden werden sollen. Insoweit dürfte der Ausschluß von störenden Nutzungsarten wie Tankstellen mit diesem Zielkonzept vereinbar sein. Dies wird auch noch dadurch untermauert, daß langfristig beabsichtigt ist, die Funktion der Tiergartenstraße östlich der Kreuzung mit der Ringstraße/Gruftstraße als Bundesstraße abzustufen. Der Klever Ring soll alsdann diese Funktion übernehmen, zumal diese Straße bereits heute einen großen Teil des überörtlichen Verkehrs aufnimmt. Die Tiergartenstraße wird dann auch voraussichtlich nicht mehr den Charakter einer Durchgangsstraße haben, zumal vorgesehen ist, die Minoritenstraße (als östliche Fortführung der Tiergartenstraße/Kavarinerstraße) über kurz oder lang für den Fahrverkehr zu schließen und in einen Fußgängerbereich umzuwandeln.

Aus alledem ist erkennbar, daß langfristig gesehen ein Bedürfnis für eine Tankstelle an diesem Standort nicht mehr gegeben sein dürfte. Im übrigen sei in diesem Zusammenhang auf den besonderen historischen Charakter der Tiergartenstraße verwiesen. Zahlreiche Bauten in der Straße stehen unter Denkmalschutz, die Ausweisung eines Denkmalsbereiches ist in Vorbereitung, eine Erhaltungssatzung nach § 39 h BBauG ist bereits wirksam. Bei diesem Sachstand erscheint es auch wegen der besonderen Anforderungen an die Stadtgestaltung in diesem historischen Bereich als wünschenswert, wenn hier keine neuen Tankstellen zugelassen werden und wenn die bestehende Tankstelle zu gegebener Zeit verschwindet.

Zur Vermeidung von unbilligen Härten soll der Bestandschutz der Tankstelle gewährleistet bleiben. An eine zwangsweise Auslagerung ist nicht gedacht. Bei einer Verlagerung der Tankstelle wird sich

die Stadt bemühen, im Rahmen der gesetzlichen und tatsächlichen Möglichkeiten Hilfestellung zu leisten.

Es ist daher nach Auffassung der Verwaltung gerechtfertigt, daß die vorhandene Tankstelle zwar im Wege des Bestandschutzes vorerst geduldet, aber nicht langfristig planungsrechtlich abgesichert wird.

1.2.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begründet aus den Zielsetzungen, die heute maßstabsgerechte Bebauung zu wahren und das jetzige Maß auch für die künftige Entwicklung zugrunde zu legen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird überwiegend eine zweigeschossige Höchstgrenze ausgewiesen. Damit wird dem gebietstypischen Maßstabscharakter entsprochen. Abweichungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse für einzelne Grundstücke werden begründet mit der Respektierung bestehender Bausubstanz.

Bei der Festsetzung von zwingenden Geschößzahlen für die denkmalwerten Gebäude werden die bestehenden Geschosse dahingehend reglementiert, daß auf alle Fälle der jetzige Maßstab gewahrt bleibt.

1.2.1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die offene bzw. geschlossene Bauweise orientiert sich an der gegebenen Bauweise. Dabei bleibt festzustellen, daß im Bebauungsplangebiet entsprechend der jetzigen lockeren Bebauung die offene Bauweise überwiegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der denkmalwerten Gebäude sind grundsätzlich mit Baulinien umgrenzt, sie sollen in der jetzigen Form und in den vorhandenen Abmessungen beibehalten werden.

Die sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umgrenzt, damit ein individueller Spielraum für die Bebauung der Grundstücke verbleibt.

1.2.1.3 Die Verkehrsflächen

Im bestehenden Erschließungsnetz resultieren aus der unregelmäßigen Linienführung und der Enge der Straßenquerschnitte erhebliche Störungen des Verkehrsablaufes. Die Neuordnung des Erschließungsnetzes beinhaltet verkehrs- und funktionsrechte Verbindungen. Zur Erreichung dieser Zielsetzung ist es aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, Privateigentum in Anspruch zu nehmen, wie z.B. im südlichen Teil der Bergstraße und des Dyckmansweges.

Der private Charakter des Dyckmansweges war kürzlich mit ein Grund dafür, daß der Bebauungsplanentwurf vom Regierungspräsidenten abgelehnt werden sollte und der entsprechende Antrag auf Genehmigung

zurückgezogen werden mußte. In der Tat erscheint es bei sachgerechter Abwägung u. a. schon aus Gründen der Rechtssicherheit als richtig, daß eine derart lange Straße, die zudem so viele jeweils unterschiedlichen Eigentümern gehörende Wohnhäuser erschließt, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und gewidmet wird.

Ansonsten werden die bestehenden Verkehrsflächenabgrenzungen unverändert in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2.1.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten entsprechen dem derzeitigen Rechtszustand. Die Festsetzung wird damit begründet, daß diese Erschließungsflächen ausschließlich einem bestimmten Personenkreis nützlich sind. Darüber hinaus besteht keine Veranlassung dazu, eine Umorientierung in eine öffentliche Verkehrsfläche vorzunehmen.

1.3 Plangebiet

Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes sind in der zeichnerischen Darstellung durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

1.4 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b BBauG ff, und zwar Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b), Nutzungsgebiet (§ 39 c), Abbruchgebot (§ 39 d), Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e) sind zunächst nicht vorgesehen.

Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach entsprechenden Zeiträumen die erwarteten Ergebnisse noch nicht zeigen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b bis 39 e BBauG vor.

Sonstige erforderliche Maßnahmen zur alsbaldigen Realisierung wird die Stadt nach den ihr zustehenden Befugnissen entsprechend dem Bundesbaugesetz ausüben, sobald und soweit zur Erreichung der Verwirklichung des Bebauungsplanes dies erforderlich ist.

1.5 Schutz gegen Verkehrslärm

Ausgehend von den Geräuschemissionen des fließenden Verkehrs auf der das Bebauungsplangebiet tangierenden Bundesstraße 9 (Grufstraße/Ringstraße) werden an der hier angrenzenden Bebauung gemäß der Ermittlung Geräuschemissionen von maximal 65 dB (A) erreicht (vgl. beigefügte Berechnung).

Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung, Wärmeschutz-V) vom 11.08.1977 bestimmt für Aufenthaltsräume den Einbau von doppelt verglasten Fenster und Fenstertüren sowie deren Fugendichtigkeit. Angewandt

auf den Schallschutz bedeutet das gemäß bewerteter Schalldämmmaße (R_w) für Fenster und Fenstertüren eine Luftschalldämmung von mindestens 30 dB.

Der durch die Wärmeschutzverordnung gleichzeitig verbundene und bestimmte Schallschutz ist zur Erreichung des geforderten Innenpegels von " 35 dB (A) nachts" somit ausreichend.

Ermittelte Geräuschemission nachts	= 65 dB (A)
Luftschalldämmung Fenster und Fenstertüren	= 30 dB (A)
zulässiger Innenpegel nachts	= 35 dB (A).

Wegen der inhaltlich auch für den Schallschutz ausreichenden Wärmeschutzverordnung ist eine Festsetzung bezüglich des Schallschutzes im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Anlage zur Begründung ist die "Näherungsweise Berechnung der Lärmemission der B 9, Römerstraße, und B 9, Ringstraße".

1.6 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

1.7 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Bebauungsplanung nimmt im wesentlichen Bezug auf die bestehende Parzellenstruktur. Erforderliche Veränderungen sind auf freiwilliger Basis denkbar. Sollte dieses nicht möglich sein, beabsichtigt die Stadt Kleve, in Teilbereichen eine Baulandumlegung gemäß § 45 BBauG durchzuführen.

1.8 Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9 a (1) BBauG

Die notwendige Infrastruktur ist gegeben. Sie wird lediglich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergänzt und verbessert.

1.9 Überschläglich ermittelte Kosten

(für den Zeitraum von ca. 5 - 8 Jahren)

Grunderwerb für Verkehrsflächen	60.000,-- DM
Straßenbau (einschl. Fußwege und Beleuchtung)	80.000,-- DM
Entwässerung	85.000,-- DM
insgesamt	<u>225.000,-- DM</u>
	=====

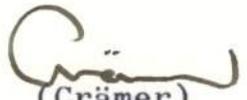
In der mittelfristigen Finanzplanung sind diese Beträge vorgesehen.

Aufgestellt :

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Kleve

Kleve, im März 1987

I.A.


(Crämer)

Näherungsweise Berechnung der Lärmemission
der B9 Römerstraße und B9 Ringstraße

Gefordert: $L_{m\text{ nachts}} \leq 65 \text{ dB (A)}$

Annahmen:

1. Aus der Zählung am 14.9.1982, Knotenpunkt
Ringstraße, Römerstraße, Stechbahn:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) an
der B9 Römerstraße: 16.785 Kfz

B9 Ringstraße : 11.400 Kfz

Nach RLS-81: Maßgebende Verkehrsmenge für Bundes-
straßen in der Nacht: $Kfz_{\text{ nachts/h}} = 0,011 \cdot DTV + 20\%$

LKW-Anteil

$Kfz_{\text{N/h}} = 0,011 \times 16.785 = 185$ für B9 Römerstr.

$Kfz_{\text{N/h}} = 0,011 \times 11400 = 125$ für B9 Ringstr.

2. Abstand der Bebauung von der Fahrbahnmitte: 10m

3. Bebauung 2-3stöckig

$H = \text{Sockelhöhe} + 2,8 \times \text{Stockwerkszahl}$

$H = 0,80 + 2,8 \times 2,5 = 7,80 \text{ m};$

4. Steigung der Straße $\leq 5\% \div \sim 7\%$;

5. Geschwindigkeit $v \leq 50 \text{ km/h};$

6. Störwirkung aus signalgesteuerter Kreuzung;

Anm.: Die vorhandenen Signalanlagen werden nachts abgeschaltet

7. Straßenoberfläche Asphalt;

Nachweis nach RLS-81:

B9-Römerstraße - Gruftstraße

- 1. Aus Diagramm 1 : $L_m^{(25)} = +63,5 \text{ dB(A)}$
- 2. Korrekturwerte
 - 2.1 Aus Diagramm 2 : $v=50 \text{ km/h}$; $\Delta L_v = -3,4 \text{ dB(A)}$
 - 2.2 Aus Diagramm 3 : $s_{Lo} = 10 \text{ m}$; $H = 7,80 \text{ m}$; $\Delta L_{sL} = +3,4 \text{ dB(A)}$
 - 2.3 Aus Tabelle 4 : Str.-oberfläche aus Asphalt ; $\Delta L_{str.0} = -0,5 \text{ dB(A)}$
 - 2.4 Aus Tabelle 6 : Steigung nur im Bereich Gruftstr. $\approx 7\%$; $\Delta L_{ste} = +1,2 \text{ dB(A)}$
Bereich Römerstr $\leq 5\%$; $\Delta L_{ste} = 0 \text{ dB(A)}$
 - 2.5 Aus Tabelle 5 (Zeile 2) : Störwirkung an signalgesteuerter Kreuzung
Gruftstraße bis Einmündung Heldstr. ; $\Delta L_k = 0 \text{ dB(A)}$
Römerstraße bis zur Kreuzung Stehbahn ; $\Delta L_k = 2,0 \text{ dB(A)}$

Zusammenstellung: ($L_{m \text{ nachts}}$)

A: B9-Römerstraße von der Kreuzung Stehbahn bis zur Gruftstraße:

$$L_m = L_m^{(25)} + \Delta L_v + \Delta L_{sL} + L_{str.0} + \Delta L_k = +63,5 - 3,4 + 3,4 - 0,5 + 2,0 = 65 \text{ dB}$$

$L_{m \text{ vorh}} = 65 \text{ dB(A)} \leq L_{m \text{ gef}} = 65 \text{ dB(A)}$

B: B9-Gruftstraße bis zur Heldstraße:

$$L_m = L_m^{(25)} + \Delta L_v + \Delta L_{sL} + \Delta L_{str.0} + \Delta L_{ste} = +63,5 - 3,4 + 3,4 - 0,5 + 1,2 = 64,2$$

$L_{m \text{ vorh}} = 64,2 \text{ dB(A)} \leq L_{m \text{ gef}} = 65 \text{ dB(A)}$

C: B9-Ringstraße

1.		L_m^{25}	= +61,6 dB(A)
2.1		ΔL_v	= -3,4 "
2.2		ΔL_{sL}	= +3,4 "
2.3		$\Delta L_{str.0}$	= -0,5 "
2.4	Steigung $\leq 5\%$	ΔL_{ste}	= 0,0 "
2.5	Zule 3, Tab. 5	ΔL_k	= +3,0 "
			<u>$\Sigma 64,1 \text{ dB(A)}$</u>

$L_{m \text{ vorh}} = 64,1 \text{ dB(A)} \leq L_{m \text{ gef}} = 65 \text{ dB(A)}$

M.A. 16/2

1. Textliche Festsetzungen1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen1.1.1 Reine Wohngebiete

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Absatz 3 BauNVO werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Hinweise:

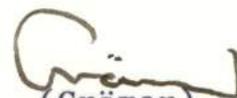
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW 1984 werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer gesonderten Satzung erfaßt.

Aufgestellt:

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Kleve

Kleve, im März 1987

I.A.


(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 28. Jan. 1988
AZ. 35.2-12.25 (Kleve 1-090-0)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf