

zum Bebauungsplan Nr. 1-141-0 für den Bereich Kalkarer Straße/Turmstraße/
Kermisdahlstraße

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Kleve hat in der Sitzung am 27.01.1982 beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG mit der Nr. 1-141-0 aufzustellen.

Der damalige Eigentümer des hier ansässigen Landmaschinenbetriebes hatte den Antrag gestellt, auf seinem Grundstück Wohngebäude zu errichten. Der Betrieb wurde in das Gewerbegebiet umgesiedelt, da er an dieser Stelle keine Erweiterungsmöglichkeiten besaß.

Die mittlerweile neuen Eigentümer haben im Rahmen der Bürgerbeteiligung sehr konkrete Bebauungsabsichten unterbreitet, die hier weitestgehend berücksichtigt wurden.

Um für diesen unbeplanten Innenbereich eine Wohnbebauung zuzulassen, die auch mit der Nachbarbebauung korrespondiert, ist eine Bebauungsplanaufstellung zwingend erforderlich. Sie versucht, das im wesentlichen bebaute Gebiet städtebaulich zu ordnen, wobei insbesondere in Teilbereichen die Wohnnutzung fortentwickelt werden soll.

2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1-141-0 wurde gemäß § 8 (2) BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kleve entwickelt, stimmt jedoch teilweise nicht mit der ausgewiesenen Nutzung überein. Um das vorgesehene besondere Wohngebiet zu verwirklichen, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich von "gemischte Baufläche" in "Wohnbaufläche" geändert.

Das Bebauungsgebiet wird von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan tangiert.

3. Planbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 45 und wird im Süden durch die Turmstraße, im Norden durch die Kalkarer Straße (B 57) sowie im Westen durch die Eigentumsgrenze der Firma Bösmann und des SOS-Kinderdorf e.V. begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BBauG wird durch die dargestellte Planbereichsgrenze bestimmt.

Ursprünglich wurde das gesamte Quartier bis zur Kermisdahlstraße planungsmäßig untersucht und den Bürgern nach § 2a BBauG vorgestellt. Die in der Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken, insbesondere der Firma Bösmann und des SOS-Kinderdorfes haben zu einer Reduzierung des Planbereiches geführt. Hierdurch wird den konkreten Bauabsichten der Beteiligten dieses Bebauungsplanes entsprochen.

Soweit sich zu einem späteren Zeitpunkt eine Auslagerung der angrenzenden Gewerbebetriebe ergeben sollte, werden weitere bauleitplanerische Maßnahmen eingeleitet.

4. Begründung der Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Entlang der Kalkarer Straße, im Bereich einer Kraftfahrzeugvertretung mit Reparaturbetrieb und einer Tankstelle wurde - abgestimmt auf die in der Umgebung tatsächlich vorhandene Nutzung - eine "gemischte Baufläche" (MI) ausgewiesen. Die südöstlich im Plangebiet gelegene Fläche wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da sie bereits jetzt ausschließlich mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut ist.

Die verbleibende Restfläche an der Turmstraße wurde als besonderes Wohngebiet (WB) mit dem Ziel ausgewiesen, die Wohnfunktion zu fördern aber gleichzeitig den Gewerbebetrieben Bestandsschutz einzuräumen. Die Emissionen der bestehenden Betriebe und des fließenden Verkehrs auf der Kalkarer Straße lassen in diesem Bereich keine andere Ausweisung zu. Die Ausweisung richtet sich nach der planerischen Zielsetzung, die an der Kalkarer Straße ansatzweise vorhandene Wohnbebauung auch nördlich der Turmstraße zu erweitern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

In Anbetracht der Citynähe dieses Gebietes mit entsprechend dichter Bauweise wurde bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte übernommen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bildet die Grundlage zur Schaffung einer städtebaulichen Einheit mit der Nachbarbebauung.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die in dem Bebauungsplan ausgewiesene offene Bauweise orientiert sich an der in der Umgegend tatsächlich vorhandenen Bauweise. Die bestehenden Wohngebäude an der Kalkarer Straße sind als geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet, die bei bestehenden Gebäuden in den meisten Fällen Erweiterungsmöglichkeiten zulassen. Weiterhin wurden sie auf die sehr konkreten Bauabsichten einiger Beteiligten abgestimmt.

Durch die ausgewiesene zwei- bis dreigeschossige Bauweise an der Kalkarer Straße sowie die zwingend zweigeschossige Bauweise an der Turmstraße wird den vorhandenen Gebäudehöhen Rechnung getragen.

Garagen sind in den Nutzungsgebieten 3 und 4 lediglich in den großzügig bemessenen überbaubaren Flächen oder in dem für sie vorgesehenen Bereich (Tiefgarage) zulässig. In den anderen Nutzungsgebieten sind sie entsprechend den landesrechtlichen Bestimmungen zulässig. Die Nichtanrechnung der ausgewiesenen Tiefgarage auf die Zahl der Vollgeschosse dient u. a. der gewünschten optimalen Ausnutzung der Wohnbebauung.

4.4 Verkehrsflächen

Da das Plangebiet von zwei öffentlichen Straßen begrenzt wird, brauchen für die Realisierung der Planung keine neuen Verkehrsflächen geschaffen zu werden. Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt von der Turmstraße. Die Erschließung der hinteren Gebäudezeile erfolgt durch ein für das Nutzungsgebiet 4 eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der südöstlichen Grundstücksseite (Flurstück Nr. 549) entsprechend der im Plan dargestellten Signatur.

4.5 Schutz gegen Verkehrslärm

Ausgehend von den Geräuschemissionen des fließenden Verkehrs auf der das Bebauungsplangebiet tangierenden Bundesstraße B 57 (Kalkarer Straße) werden an der hier angrenzenden Bebauung gemäß der Ermittlung Geräuschimmissionen von maximal 67 dB (A) erreicht (vgl. beigegefügte Berechnung). Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung, Wärmeschutz V) vom 11.08.1977 bestimmt für Aufenthaltsräume den Einbau von doppelverglasten Fenstern 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.

Ermittelte Geräuschimmission nachts	=	59 dB (A)
Luftschalldämmung Fenster und Fenstertüren	=	<u>30 dB (A)</u>
Innenpegel nachts		29 dB (A)

Der durch die Wärmeschutzverordnung gleichzeitig verbundene und bestimmte Schallschutz ist zur Erreichung des geforderten Innenpegels von "35 dB (A) nachts" somit ausreichend. Durch den abschirmenden Effekt der Bebauung an der B 57 sowie die Entfernung des besonderen Wohngebietes von der Emissionsquelle kann hier mit wesentlich geringeren Werten gerechnet werden.

Eine Festsetzung bezüglich des Verkehrslärmschutzes im Bebauungsplan ist also 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 B 57 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.

Anlage zur Begründung ist die "näherungsweise Berechnung der Lärmemissionen für den Bereich der Kalkarer Straße (B 57) zwischen der Kermisdahlstraße und Turmstraße".

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Kanal (Trennsystem) erschlossen. Die Müllbeseitigung geschieht durch die städtische Müllabfuhr.

Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes wird sichergestellt.

5. Kosten und Finanzierung

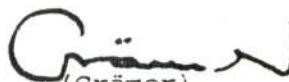
Da das Plangebiet voll erschlossen ist und sich gänzlich in Privatbesitz befindet, ergeben sich durch die Aufstellung dieser Planung keine Kosten.

Aufgestellt:

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Kleve

Kleve, im Oktober 1986

I.A.


(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 29. April 1987
AZ. 35.2-12.25 (Kleve 1-141-0)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf