Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1-195-2 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes 1-195-1 für den Bereich Nassauerallee in Kleve.

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Nassauerallee und dem Kermisdahlhang in der Flur 30, Gemarkung Kleve. Bis zur Innenstadt von Kleve sind es ca. 500 Meter. Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Plangebietes und umfasst im wesentlichen die Flurstücke 499, 501, 502, 503, 517, 518 und 519.

2. Planungssituation

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist für diesen Bereich eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 1-195-1 hat mit seiner Veröffentlichung am 26.02.1997 Rechtskraft erlangt.
Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Nassauerallee, Flurstücke 499, 502 und 503, Flur 30, Gemarkung Kleve den Neubau eines Gebäudes zum Zwecke der Nutzung als Bürogebäude. Es handelt sich um ein Grundstück von insgesamt ca. 1150 m². Zur Zeit liegt das Grundstück brach.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-195-1 ist eine überbaubare Fläche von ca. 250 m² ausgewiesen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im geplanten Neubau ist die Unterbringung einer Anwaltspraxis vorgesehen.

Die jetzige planungsrechtliche Situation lässt nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-195-1 der Stadt Kleve ist für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,3 in offener Bauweise als Einzelhaus ausgewiesen. Die Grundstückseigentümerin beantragt die Umwandlung in ein Besonderes Wohngebiet (WB) sowie eine Erhöhung der GRZ auf 0,4.

Eine eingehende Bestandsaufnahme vor Ort hat gezeigt, dass das unmittelbare Umfeld, neben der dominierenden Wohnnutzung, mitgeprägt wird durch eine Klinik sowie freiberufliche Tätigkeiten wie z.B. Arztpraxen und Ingenieurbüros. Auch im Hinblick auf die Dichte des Verkehrs auf der Nassauerallee und die damit einhergehende Lärmimmission ist die Umwandlung des beantragten Bereiches in ein Besonderes Wohngebiet (WB) durchaus angemessen. Aufgrund der angespannten Situation im Bereich Büroimmobilien, insbesondere attraktiver Neubauten in bevorzugter Lage mit ausreichend Parkmöglichkeiten, ist die Umwandlung des Bereiches eine sinnvolle und wirtschaftsfördernde Maßnahme.

Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 ist im Zusammenhang zu sehen mit der Umwandlung eines WA in ein WB und hat keine negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtsituation.

4. Belange von Natur und Landschaft

Eine Verschlechterung der ökologischen Situation ist nicht zu erwarten.

5. Sonstige Belange

Sonstige öffentliche Belange werden nicht tangiert.

Aufgestellt:

Kleve, den 02.02.2004
Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)