

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-208-0 für den Bereich Lindenallee/Beuthstraße/Weyerstege/Triftstraße/Hoffmannallee

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Sparkasse Kleve beabsichtigt, auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücken (Flur 29, Flurstücke 16, 22 und 31) an der Lindenallee/Triftstraße ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Die bestehenden Gebäude (ehemalige AOK / Haus Lindenallee 33 / Triftstraße 11) sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-208-0 weist in diesem Bereich Kerngebiet mit überbaubaren Flächen sowohl an der Lindenallee als auch an der Triftstraße aus.

Das neue Gebäude soll zweigeschossig mit einem Mansarddach errichtet werden.

An der Grenze zur AOK / geplanten Sparkasse beginnen in verschiedenen rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte MK-Gebiete und Gemeinbedarfsflächen, die den Kreuzungsbereich Lindenallee/Hoffmannallee prägen. Hier, wo sich zwei Hauptverkehrsadern der Stadt kreuzen, ist die Umgebung im Umkreis von 180 m bis 200 m von öffentlichen Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen bestimmt.

Die Nutzungsgebietsgrenze zwischen dem MK- und dem WA-Gebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-208-0 wurde bewußt an der Grenze AOK / Wohnhaus Lindenallee 31 gezogen, da hier tatsächlich die oben beschriebene gemischte Nutzung in die überwiegende Wohnnutzung über geht. In beiden Nutzungsgebieten sieht der rechtskräftige Bebauungsplan zweigeschossige Bebauung vor, so daß der Übergang vom Kern- zum Wohngebiet fließend erfolgt. Dies wird durch die geplante Gliederung des Neubaus der Sparkasse noch verstärkt, da dieser an der Lindenallee die Einzelhausstruktur des angrenzenden WA-Gebietes aufnimmt.

Die Planungen der Sparkasse umfassen das ehemalige Gebäude der AOK Lindenallee 33 a, das angrenzende Wohnhaus Lindenallee 33 sowie die Gebäude an der Triftstraße 11. Alle Gebäude zusammen haben heute eine Grundfläche von ca. 1.350 qm. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-208-0 läßt für die genannten Grundstücke aber eine überbaubare Fläche von ca. 1.800 qm zu.

Das geplante Verwaltungsgebäude der Sparkasse beansprucht insgesamt eine überbaubare Fläche von ca. 2.000 qm, d. h. also, daß durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung die überbaubare Fläche um ca. 200 qm vergrößert wird.

Das Verwaltungsgebäude soll zweigeschossig mit einem Mansarddach errichtet werden. Die Traufhöhe an der Lindenallee beträgt 51,60

m über NN (Lindenallee Nr. 31 = 51,40 m), die Firsthöhe 54,00 m (Lindenallee Nr. 31 = 55,60 m). Diese Werte ergeben sich auf der Grundlage einer Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im vorderen Bauabschnitt von 45,40 m. Die weiteren Bauabschnitte, d. h. der mittlere zweigeschossige Baukörper mit Flachdach sowie der zweigeschossige Baukörper mit Mansarddach zur Triftstraße haben eine EFH von 44,70 m. Dort liegen die Trauf- und Firsthöhen deutlich niedriger.

Der mittlere Baukörper des geplanten Gebäudes wurde gegenüber der ursprünglichen Planung von 55,90 m auf jetzt 44,70 m EFH abgesenkt.

Das geplante Gebäude ist in bezug auf Trauf- und Firsthöhe an die vorhandene Bebauung angepaßt.

Der Neubau soll sowohl im Frontbereich an der Lindenallee, als auch im weiteren Verlauf zur Triftstraße hin stark gegliedert werden. Durch die transparent zu gestaltenden Übergänge werden die drei Baukörper voneinander optisch abgesetzt. Dadurch entsteht eher der Eindruck von drei Einzelgebäuden als der eines massiven Gesamtkomplexes.

Die Gliederung ist im Bebauungsplan durch eine Baugrenze festgesetzt.

Die geplante Tiefgarage wird im vorderen Bereich des Grundstückes Lindenallee 31 bis auf 3,00 m, im rückwärtigen Bereich bis auf 0,60 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. An der Lindenallee beträgt die Geländehöhe 45,40 m über NN. Die Oberkante der Tiefgarage ist mit 44,90 m, d. h. 0,50 m unter Gelände geplant. Im rückwärtigen Bereich liegt die Geländehöhe bei 44,30 m. Hier ist die Tiefgaragenoberkante bei 44,00 m vorgesehen. Eine Bepflanzung der Tiefgarage ist möglich und wird befürwortet. In der im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgarage sind ca. 80 bis 90 Einstellplätze geplant.

Die Sparkasse beabsichtigt, ein reines Bürogebäude zu errichten. Der An- und Abfahrtsverkehr erfolgt von der Triftstraße (K 10). Die bisher schon im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Parkmöglichkeiten an der Lindenallee und Triftstraße sollen und können nicht erweitert werden. Durch das geplante Bürogebäude ist infolge des untergeordneten Pumblikumsverkehrs ein eher geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten als dies bisher bei der AOK Hauptgeschäftsstelle der Fall war.

Das geplante Gebäude ist sowohl von der Lindenallee, als auch von der Triftstraße erschlossen. Eine weitere Erschließung über den Privatweg ist nicht erforderlich.

Der Mausgarten soll aber über ein Geh- und Leitungsrecht mit der Triftstraße verbunden werden, so daß die Nutzung für die Anlieger nicht eingeschränkt wird.

Die Einfahrt der Tiefgarage ist, ausgehend von der Triftstraße, nördlich des Mittelgebäude geplant. Durch das Gebäude wird das Grundstück Lindenallee 31 von möglichen Emissionen abgeschirmt, so daß eine Beeinträchtigung nicht erkennbar ist.

Im Bereich des Sparkassenneubaues weist der rechtskräftige Bebauungsplan vier Bäume aus. Davon sind drei Bäume in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve als erhaltenswert festgeschrieben.

- 3 -

Die Roßkastanie zwischen den Gebäuden Lindenallee 33 und 33 a wird vom Neubaukomplex der Sparkasse überplant, ist aber nach Feststellung des Fachamtes abgängig und kann ohnehin nicht erhalten werden. Der weiter südlich zur Triftstraße nach rechtskräftigem Bebauungsplan zu erhaltende, aber nicht durch Baumsatzung geschützte Ahornbaum kann nicht erhalten werden, da er unmittelbar auf der Grenze der geplanten Tiefgarage steht.

Die beiden Ahornbäume an der Grenze der Grundstücke Lindenallee 31 und 33 a (AOK) sind im Mittel 4,00 m von der Tiefgarage entfernt und können durch entsprechende Maßnahmen beim Ausbau erhalten werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist dann anzuwenden, wenn aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist jedoch darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen können.

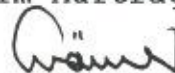
Im betreffenden Bebauungsplan ist überschläglich im Sinne einer groben Prognose geprüft worden, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des Plans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Da beide Bebauungspläne in dem betreffenden Nutzungsgebiet die gleiche Grundflächenzahl ausweisen, ist die eingangs erwähnte Vergrößerung der überbaubaren Fläche von ca. 200 m², die dazu noch im überwiegend pflaster- und betonversiegelten Bereich liegen, nicht als Eingriff zu bewerten. Als Ersatz für den nicht zu haltenden Ahornbaum ist die Anpflanzung von drei Stieleichen an der Grenze der Flurstücke 22 und 23 verbindlich festgesetzt.

Aufgestellt :

Kleve, den 16.03.1995

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag


(Crämer)

Der Stadtdirektor
Az.: 60

Kleve, den 03.04.1995

Diese Begründung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 22.03.1995.

Im Auftrag



Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 21.6.1995 A.Z. 35.2-12.25

(Kleve, 1-208-0, 1. v. A.)

enstkopie Stadt Kleve