

Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-208-1 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-208-0 für den Bereich Lindenallee / Weyerstege / Triftstraße im Ortsteil Kleve.

1. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit Schreiben vom 09.02.2001 haben die Eheleute Frau Bettina Kratzenberg und Herr C. Michael Kratzenberg um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-208-0 für den Bereich Lindenallee / Weyerstege / Triftstraße im Ortsteil Kleve gebeten. Die Antragsteller planen, auf dem Grundstück Lindenallee 29 das dort vorhandene Wohn- und Praxisgebäude zu einem reinen Praxisgebäude umzunutzen. Dieses sei eine unbedingte Notwendigkeit, um die bestehenden Praxen an die Entwicklung des Gesundheitsmarktes anzupassen. Die bisher als Wohnung genutzte zweite Etage sowie der als Speicher genutzte Dachboden sind als zusätzliche Praxisflächen dringend notwendig. Nur so könne auf Dauer den Qualitätsansprüchen an moderne und innovative zahnmedizinische Dienstleistungen entsprochen werden. Zudem diene die Maßnahme der Existenzsicherung der beiden vorhandenen Zahnarztpraxen.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve an der Lindenallee. Das Zentrum von Kleve ist in nordöstlicher Richtung ca. 500 m entfernt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt von der Weyerstege im Osten, der Hoffmannallee im Westen, der Lindenallee im Norden sowie dem Gelände „Elefantenschuhe“ im Süden. Betroffen sind die Fluren 29 und 34 in der Gemarkung Kleve. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Lindenallee und umfasst die Hausnummern 23-31.

4. Planerische Vorgaben

Das Bebauungsplangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

5. Begründung zu den Festsetzungen

Einzigste Änderung ist die Umwandlung eines WA-Gebietes in ein WB-Gebiet im Bereich der Lindenallee. Der oben angesprochene Bereich liegt an einer innerstädtischen Hauptverkehrsader mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen. Dieser stetige Anstieg des Verkehrs hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass zum einen gewerbliche Nutzungen in den Vordergrund getreten sind, zum anderen, aufgrund des verminderten Wohnwertes, Leerstände bei Mietwohnungen zu beobachten sind.

Die Entwicklung des Gebietes verläuft eindeutig in Richtung eines „Besonderen Wohngebietes“ (WB). Die Sparkasse, Praxen, Kanzleien, der Gewerkschaftsbund sowie ein Steuerbüro lassen den Bereich mittlerweile als Dienstleistungsschwerpunkt erscheinen. Die Umwandlung des Bereiches von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) in ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) dient in erster Linie der Sicherung des Bestandes sowie der Möglichkeit einer weiteren Entwicklung in dieser Richtung. Städtebaulich ist eine solche Entwicklung zu begrüßen.

6. Belange von Natur und Landschaft

Durch die geplante Nutzungsänderung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt.

Aufgestellt:

Kleve, den 23.10.2001

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt –

Im Auftrag

(Posdena)