

E N T S C H E I D U N G S B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4-147-1, Materborner Allee/Hornstege/Albersallee, zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-147-0

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im Süden von Kleve in der zum Wohnen bevorzugten Oberstadt. Dieser Teilbereich schließt die Lücke zwischen den bereits rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen angrenzenden Bebauungsplänen.

Unmittelbar angrenzend liegt das große in der Planung befindliche Wohngebiet "Albersallee".

Der ursprünglich an der Peripherie der Stadt frei in der Landschaft gelegene Festplatz, mittlerweile von Bebauung umschlossen, soll angepaßt an die städtebauliche Entwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche des Festplatzes wird dementsprechend als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Das anschließende Gebiet des Hotels im Bebauungsplan Nr. 4-147-0, bisher als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen, wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Die großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen, verbunden mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" (a), sollen dem ansässigen sowie dem geplanten Betrieb in den Mischgebieten 1 und 3 eine praktikable bauliche Nutzung ermöglichen.

Die überbaubaren Flächen im Bereich Hornstege/Germaniastraße dienen der Sicherung der dort bereits vorhandenen Bausubstanz.

Der jetzige Bebauungsplan hat sich gegenüber der Offenlage in der Zeit vom 28.12.1989 bis 29.01.1990 in folgenden Punkten geändert:

- a) Im Bereich Albersallee/Materborner Allee ist ein fünftes Geschoß ausgewiesen.
- b) Am Ende der Germaniastraße ist das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Bebauungsgebiet wird im Osten von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-061-0, Albersallee, und im Süden von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4-116-0 sowie im Norden von dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 1-083-0 begrenzt. Der Flächennutzungsplan wird in einem gleichzeitig laufenden Verfahren entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert.

3. Planbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Materborn, Flur 22 und 28. Der Bebauungsplan Nr. 4-147-1 wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenze der Materborner Allee von der Königsallee bis zum Flurstück Nr. 184, Materborner Allee überquerend bis zum Grenzpunkt der Flurstücke Nr. 86 und 87, südöstliche Grenze der Materborner Allee bis zur Hornstege,

nordöstliche Grenze der Hornstege bis zum Flurstück Nr. 53, nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 53 und 52, südwestliche und südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 55 bis zur Albersallee, südwestliche Grenze der Albersallee bis zur Materborner Allee, Materborner Allee überquerend zum Ausgangspunkt zurück.

4. Verkehr

Das Plangebiet liegt in verkehrstechnisch günstiger Lage durch die Anbindung an den Stadtkern über die Hauptverkehrsstraßen Hoffmannallee und Albersallee.

5. Begründung der Planinhalte (Textliche Festsetzungen)

Zu Ziffer 1.1:

Der vorliegende Planentwurf hat zum Ziel, daß das Wohnen in diesem Bereich (Nutzungsgebiete 2,4 und 5) Vorrang haben soll und jegliche Benachteiligungen für das Wohnen - soweit eben möglich - vermieden werden sollen. Insoweit dürfte der Ausschluß von Nutzungsarten wie Tankstellen und sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben mit diesem Zielkonzept vereinbar sein.

Zu Ziffer 1.2:

In den Nutzungsgebieten 1 und 3 (Mischgebiete) werden die zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da derartige Nutzungen für diesen Bereich ungeeignet sind.

Zu Ziffer 2:

Eine großzügigere Bebauungsmöglichkeit eröffnet die ebenfalls in den Nutzungsgebieten 1 und 3 festgesetzte "abweichende Bauweise" (a). Diese Festsetzung entspricht bezüglich der Grenzabstände der "offenen Bauweise". Um jedoch eine hier angebrachte praktikabelere Größenausdehnung zu ermöglichen, wird abweichend zur "offenen Bauweise" auf die Längeneinschränkung von 50 m für Gebäude verzichtet.

Zu Ziffer 3:

Die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 als Ausnahme soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglichen. Diese Ausnahme ist abgestimmt auf eine überwiegend eingeschossig geplante Erweiterung des Hotels im Nutzungsgebiet 1 sowie auf die überwiegend eingeschossig festgesetzte Baumöglichkeit im Nutzungsgebiet 3.

Zu Ziffer 4.1:

In den nichtüberbaubaren Flächen (Nutzungsgebiete 2, 4 und 5) werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur bis zu einer gewissen Größenordnung (15 cbm) zugelassen, um die Hausgärten von den wohngebietscharakterstörenden großen Nebenbaukörpern freizuhalten.

Zu Ziffer 4.2:

Um im Bereich der einmündenden Straßen eine ausreichende Verkehrssicherheit zu erreichen, sind Stellplätze sowie höherer Bewuchs nicht zulässig.

Zu Ziffer 5 a) und 5 b):

Aus verkehrstechnischen Gründen ist es erforderlich, den Einfahrtsbereich zur geplanten Tiefgarage variabler festzulegen (WG Bushaltestelle, Kreuzungsbereich, vorhandene Bäume).

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Kanal (Trennsystem) erschlossen.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach dem Trennverfahren. Der Anschluß an das öffentliche Abwassernetz wird durch die vorhandenen Anlagen auf der Materborner Allee bzw. der Germaniastraße sichergestellt.

Das Niederschlagwasser wird über den Regenwasserhauptsammler dem Kermisdahl bei Km 0,655 zugeleitet.

Das Schmutzwasser gelangt über das innerstädtische Netz zum Zentralpumpwerk Kellen und wird von dort mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert.

Die Müllbeseitigung geschieht durch die städtische Müllabfuhr. Alle Straßen und Wege werden mit einer ausreichenden Beleuchtung ausgestattet.

Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes wird sichergestellt. Hydranten sind in Abständen von 80 m bis 100 m vorgesehen.

7. Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

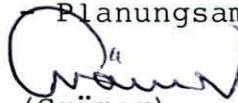
Aufgestellt:

Kleve, den 30.01.1991

Stadt Kleve

Der Stadtdirektor

Planungsamt -



(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 26. Juni 1991

AZ. 35.2-12.25 (Kleve, 4-147-1)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf