

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. 1-154-0, Gebiet zwischen Mittelweg/Frede-
straße/Küppersstraße bis zum Flurstück Nr. 242 (Kindergarten)
und entlang der südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 530
bis zum Mittelweg

1. Lage im Stadtgebiet
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planerfordernis
4. Planerische Vorgaben
5. Begründung zu den Festsetzungen
6. Verkehrsflächen
7. Ver- und Entsorgung
8. Ökologische Auswirkungen
9. Kosten

1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet ist ein kleinerer Teil eines großen, zusammenhängenden Wohngebietes in der Oberstadt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1-154-0 liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 35, und wird wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze: nordwestliche Grenze der Flurstücke 530, 529 und 250 tlv. mit einem Versprung der südwestlichen Grenze der Küppersstraße, Flurstück 462, und deren nordwestliche Grenze bis zur Feldstraße.

Nordostgrenze: nordöstliche Grenze der Flurstücke 462, 219, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 524 bis zum Mittelweg.

Südostgrenze: südöstliche Grenze der Flurstücke 524, 208, 209, 212, 213, 247, 525, 526, 527, 528, 529, 530.

Südwestgrenze: südwestliche Grenze des Flurstückes 530.

3. Planerfordernis

Um die zukünftige bauliche Nutzung der am Mittelweg angrenzenden Flächen zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese Flächen werden zur Zeit überwiegend gewerblich genutzt (Handlung für Heizmaterial sowie Gärtnerei). Geplant ist die Festsetzung von Wohnbauflächen, angepaßt an die umgebende vorhandene Bebauung.

4. Planerische Vorgaben

Die im Bebauungsplan geplante Festsetzungen WR und WA stimmen mit der im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung überein.

5. Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsgebiete 1, 2, 4, 5 und 7 im Inneren des Gebietes werden entsprechend der geplanten Nutzung (ruhiges Wohnen) sowie in Anpassung an die vorhandene Bebauung als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

Die Nutzungsgebiete 3, 6, 8 und 9 entlang der tangierenden Verkehrsstraße "Mittelweg" werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die Bebauung längs der Küppersstraße ist in dem Plangebiet eine kleinteilige I - II-geschossige Baustruktur mit durchfließendem Grün (Gärten), angepaßt an die übrige vorhandene Bebauung, geplant und als "Offene Bauweise" (O) festgesetzt. Die Bebauung an der Küppersstraße ist entsprechend der bestehenden Bebauung III-geschossig festgesetzt.

Die in den Nutzungsgebieten 2 und 5 dargestellte abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht dem Bauherrn durch einseitige Grenzbebauung einen ökonomischen Grundstückszuschnitt und somit hohe Ausnutzbarkeit.

In den nichtüberbaubaren Flächen (aller Baugebiete) werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur bis zu einer gewissen Größenordnung (15 m³) zugelassen, um die Hausgärten von den wohngebietscharakterstörenden großen Nebenkörpern freizuhalten. Mit der Festsetzung der Garagen und Stellplätze sollen die Vorgärten und Hausgärten von baulichen Anlagen freigehalten werden.

6. Verkehrsflächen

Die innere Erschließungsachse für das gesamte Gebiet zwischen Merowingerstraße und Mittelweg, die Küppersstraße (Wohnsammler), ist bis angrenzend an das Grundstück des Kindergartens ausgebaut vorhanden. Zur Erschließung des Plangebietes und zur Vervollständigung der ursprünglich geplanten Schleife wird die Küppersstraße mit dem Mittelweg verbunden. Die Flächen der jetzigen Gärtnerei werden durch eine wohnwegartige Stichstraße über den Mittelweg erschlossen.

Die straßenbegleitende Baumpflanzung dient der Straßenumgestaltung und der Verbesserung des Kleinklimas.

7. Vor- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Küppersstraße und Mittelweg vorhanden. In den geplanten Straßen ist die Ver- und Entsorgung sichergestellt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr. Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes.

8. Ökologische Auswirkungen

Die geplante Bebauung, Einfamilienhäuser mit intensiv begrünten Gärten, beinhaltet eine Verbesserung der jetzigen ökologischen Situation.

9. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Kleve bei der Erschließung des Gebietes entstehen, betragen:

Grunderwerb und Grunderwerbsnebenkosten		96.000,-- DM
Erschließung:	Kanal	98.000,-- DM
	Straßen	137.000,-- DM
	Beleuchtung	10.000,-- DM
Bäume und Grün		16.000,-- DM
		<u>357.000,-- DM</u>
		=====

Die Preise sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt worden.

Kleve, im Oktober 1988

Aufgestellt:

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Kleve

I.A.


(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 14. Feb. 1989
AZ. 35.2-12.25 (Kleve 1-154-0)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf