

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-154-1 für das Gebiet zwischen Mittelweg/
Fredestraße/Küppersstraße

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

Nord-West-Grenze : nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 701, 703 und 705 bis zur Küppersstraße, entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 462 bis zur Fredestraße

Nord-Ost-Grenze : nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 462 und 219 entlang der Fredestraße

Süd-Ost-Grenze : südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 219, 218, 344 und teilweise 244 bis zum westlichsten Grenzstein des Flurstücks Nr. 525 und dieses folgend bis zum Mittelweg

Süd-West-Grenze : entlang des Mittelweges vom südlichsten Grenzstein des Flurstücks Nr. 525 bis zum Flurstück Nr. 702 und weiter entlang der Flurgrenze bis zum Ausgangspunkt

3. Planerfordernis

Um die konkreten Bauabsichten des neuen Eigentümers zu ermöglichen, ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-154-0 in den hier beschriebenen Bereich zu ändern. Entgegen der ursprünglich verdichteten Einfamilienhausbebauung sollen nunmehr zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zur Ausführung kommen.

Auf die Bürgerbeteiligung soll wegen der Geringfügigkeit der Änderung verzichtet werden, zumal hier in abgewandelter Form schon eine Offenlage stattgefunden hatte.

4. Planerische Vorgaben

Die im Bebauungsplan geplanten 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 und 4 entlang der tangierenden Verkehrsstraße Mittelweg werden als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt einerseits besondere Rücksicht auf den benachbarten Gartenbaubetrieb. Andererseits wurde vom Bauherrn angedeutet, alternativ zum Mehrfamilienhausbau möglicherweise Aussiedler in einem Übergangswohnheim unterzubringen. Diese unterschiedlichen Anspruchsvoraussetzungen rechtfertigen somit die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes.

Das Nutzungsgebiet 3 entlang der Küppersstraße wird entsprechend der vorhandenen Nutzung (ruhiges Wohnen) sowie in Anpassung an die vorhandene umliegende Bebauung als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bis auf die Bebauung längs der Küppersstraße ist in dem Plangebiet eine bis zu zweigeschossige Bebauung 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 dreigeschossig in "geschlossener Bauweise" (g) festgesetzt.

In den nicht überbaubaren Flächen (aller Baugebiete) werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung nur bis zu einer gewissen Größenordnung (15 cbm) zugelassen, um die Hausgärten von den Wohngebietscharakter störenden großen Nebenbaukörpern freizuhalten. Mit der Festsetzung der Garagen und Stellplätze sollen die Vorgärten und Hausgärten von baulichen Anlagen freigehalten werden. Für die geplante Neubaumaßnahme ist ausreichende Garagen- und Stellplatzfläche ausgewiesen und festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

Die umgrenzenden Straßen Mittelweg, Fredestraße und Küppersstraße sind vollständig ausgebaut vorhanden. Zur

Schonung des Reinen Wohngebietes in der Küppersstraße wird die geplante Bebauung vom Mittelweg durch einen verkehrsberuhigten Stichweg mit Wendemöglichkeit erschlossen. Um eine Verbindung zum Kindergarten und zur Küppersstraße zu bekommen, wird hierzu ein Fußweg angelegt. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen dienen der allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität und des Kleinklimas.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Küppersstraße und im 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. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

Die unbebauten Flurstücke zwischen Küppersstraße und Mittelweg werden seit geraumer Zeit nicht bewirtschaftet. Bei der Bebauung mit Wohnhäusern bei gleichzeitiger Schaffung von Hausgärten mit gewöhnlich intensiver Begrünung werden die Belange der Landschaftspflege berücksichtigt. Somit sind negative ökologische Auswirkungen nicht zu erwarten. Als Ausgleich für die versiegelte Straßenfläche werden mindestens 20 Bäume (*Corylus colurna* = Baumhassel) gepflanzt und eine ca. 150 qm große Verkehrsgrünfläche neu angelegt.

9. Kosten

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

Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten	40.000,-- DM
Erschließung:	
Kanal	40.000,-- DM
Straßen	76.000,-- DM
Beleuchtung	6.000,-- DM
Bäume und Verkehrsgrün	25.000,-- DM
	<hr/>
Gesamt :	187.000,-- DM.

Die Preise sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt worden.

10. Änderung laut Ratsbeschluß vom 13.05.1992

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen (Es bestehen Befürchtungen, daß im Plangebiet Nr. 1 durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet die Möglichkeit geschaffen wird, hier Aussiedlern und Asylanten konzentriert Wohnraum zur Verfügung zu stellen.) wird der westliche Teil des Nutzungsgebietes Nr. 1 aus dem Plangebiet herausgenommen.

Damit gilt für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-154-0, der hier drei Einfamilienhäuser im Reinen Wohngebiet vorsieht.

Ferner wird ein Teil des Fußweges als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Jedoch erfolgt eine Fahrverbindung zwischen der Küppersstraße und dem Mittelweg.

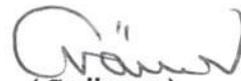
Lediglich der östliche Teil des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet verbleiben.

Kleve, den 13.05.1992

Aufgestellt :

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

I.A.


(Crämer)

Diese Original-Entscheidungsbegründung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 13.05.1992.

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Kleve, den 16.06.1992



Gehört zur Verfügung vom 03. Sep. 1992

AZ. 35.2-12.25 (Kleve, 1-154-1)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf