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. 1-160-0, Bereich Lindenallee/Mausgarten/ Beuthstraße

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.1986 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 1-160-0 gefaßt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem sensiblen Teil der Stadt zu garantieren und zu wahren. Dieses ist deshalb dringend erforderlich, da z. B. im Eckbereich an der Lindenallee/Nassauerallee Anträge vorliegen, die vorhandene Bebauung zu ergänzen.

Als weitere Ziele und Zwecke sind zu nennen :

- Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum im Stadtgebiet,
- Steigerung des Wohnwertes durch den Schutz der privaten Grünflächen,
- Einordnung der geplanten in die vorhandene Bebauung,
- Erhaltung und Ordnung bestehender Bausubstanz,
- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südlich ca. 500 m vom Stadtkern entfernt in der zum Wohnen bevorzugten Oberstadt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1-160-0 stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan überein.

4. Begründung zu den Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Art, die Form und das Maß der baulichen Nutzung sind auf die vorhandene Bebauung innerhalb des Gebietes abgestimmt. Diese zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise bildet mit der Bebauung der

angrenzenden Gebiete eine städtebaulich harmonische Einheit, die erhalten bleiben soll.

Die Abgrenzung für die Arten der baulichen Nutzungen sind entsprechend der vorhandenen Nutzungsarten festgesetzt in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Reines Wohngebiet" (WR). Die außerhalb des Plangebietes an der Straße "Mausgarten" gelegene Gärtnerei wird demnächst aufgegeben und das Gelände einer reinen Wohnbebauung zugeführt.

Die Ausweisung der Tiefgarage in Verbindung mit der zugehörigen Häusergruppe vermeidet eine Störung des hinteren ruhigen Wohngartenbereiches durch Pkw-Verkehr.

In den nichtüberbaubaren Flächen (alle Baugebiete) werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung nur bis zu einer Größenordnung von 15 cbm zugelassen, um die Hausgärten von den wohngebietscharakterstörenden großen Nebenbaukörpern freizuhalten.

5. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude erfolgt unverändert über die vorhandenen und direkt angrenzenden Straßen. Eine negative verkehrliche Beeinträchtigung des Eckbereiches Nassauerallee/Mausgarten ist durch die geplante zwei- bis dreigeschossige Bebauung nicht zu erwarten.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Kosten

Der Bebauungsplan umfaßt ein bereits bestehendes Baugebiet.
Die Ableitung der Abwässer aus dem o. a. Bereich erfolgt nach dem Trennverfahren über die bereits vorhandenen Hauptsammler in den Straßen "Lindenallee" und "Mausgarten".
Das Niederschlagswasser wird dem Hauptvorfluter "Kermisdahl" bei Auslaufbauwerk km 1,070 zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird über den "Verbindungssammler Nassauerallee" und "Transportsammler Ost" dem Zentralpumpwerk Kellen zugeführt.

Es entstehen keine Kosten für die Stadt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Da der größte Teil des Plangebietes im wesentlichen unverändert bleiben soll, bezieht sich die Beurteilung lediglich auf die Parzellen 135 und 308 in der Flur 29 der Gemarkung Kleve.
Dort befand sich der Betriebshof des Bauunternehmens Köster. Der größte Teil der Flächen ist als Hoffläche mit einer Kiesdeckung angelegt sowie durch Gebäude, Betonflächen und ähnlichem versiegelt.
Kleine Teilflächen sind durch Gehölze und Rasen ökologisch wertvoller, schlagen aber aufgrund ihrer geringen Größe kaum positiv zu Buche.

Der geplante künftige Zustand bringt eine Verbesserung der Gesamtsituation, da die Freiflächen insgesamt als Ziergärten angelegt werden. Die Tiefgaragenoberfläche wird durch einen entsprechenden Dachaufbau eine gleiche Funktion erfüllen. Die Randbereiche (3 m Streifen) werden mit Laubsträuchern, je qm 1 Stück, bepflanzt. Im Zentrum kann sowohl Nutz- als auch Ziergarten angelegt werden. Eine andere Nutzung ist ausgeschlossen.
Da die geplante Maßnahme keine nachteiligen Auswirkungen auf die dortigen ökologischen Verhältnisse mit sich bringt, sind hier keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt :

Kleve, den 14.07.1992

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Crämer)

Der Stadtdirektor
Az.: 60

Kleve, den 14.12.1992

Diese Original-Entscheidungsbegründung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 14.07.1992.

Stadt Kleve 28

Im Auftrag

(Hendrix)