

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

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-195-0 für den Bereich Nassauerallee in Kleve

1. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Rat der Stadt Kleve hat in seiner Sitzung am 13. 12. 1995 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-195-0 einzuleiten. Der Plan erhält die Nr. 1-195-1.

Ziel und Zweck der Änderung ist der Antrag der Eigentümer, durch Wegfall einer Baufläche die geplante Erschließungsstraße entsprechend verkürzt herzustellen. Dieses hat zur Folge, daß der vorhandene Zufahrtsweg zum Wohnhaus Nassauerallee Hausnummer 75 und des dazugehörigen Baugrundstückes als Erschließung genutzt und planungsrechtlich abgesichert wird. Eine Veränderung der örtlichen Situation tritt hierdurch nicht ein, da die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Wegefläche ausschließlich den entsprechenden Flurstücken Nrn. 456, 500 und 465 zugeordnet ist. Eine Benutzung des Weges durch andere Grundstücke (z.B. Flurstücke Nrn. 502, 323, 324) ist nicht möglich. Dieses wird durch die oben beschriebene Festsetzung, die ausschließlich für Grundstücke im Bebauungsplan Anwendung findet, planungsrechtlich gewährleistet.

2. Änderung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

Neben dem Verzicht auf eine Baufläche und der Einkürzung der Verkehrsfläche wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende weitere Änderungen vorgenommen:

- a) Unter Berücksichtigung der Vorstellungen der Eigentümer an der Nassauerallee wurden die ursprünglich ausgewiesenen drei Bauflächen miteinander zu einer verbunden. Dieses ermöglicht den Bauherrn größtmögliche Flexibilität, wobei gleichzeitig eine Abriegelung z.B. durch eine Reihenhausbebauung nicht entstehen kann.
- b) Das ursprüngliche Ziel, eine Massierung der Bebauung zu verhindern, bleibt durch die konkrete Festsetzung der offenen Bauweise - Einzelhaus - gewahrt. Es liegen Bauanträge zur Errichtung von insgesamt 4 freistehenden Wohnhäusern an der Nassauerallee vor.
- c) Auf die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wurde verzichtet, da bei der geringen Grundflächenzahl von

0,3 in Verbindung mit den Vorschriften der neuen Bauordnung NW erfahrungsgemäß vergleichbar große Freiflächen entstehen.

- d) Die seinerzeitig starre Festsetzung der Garagenbaukörper (3,50 x 9,00 m) wurde zugunsten einer flexibleren Regelung geändert. Die Größe von Garagenbaukörpern darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, so daß maximal "Doppelgaragen" errichtet werden können. Auswirkungen auf den Gebietscharakter sind hierdurch nicht vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Planänderung keine Bedenken. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen überbaubaren Flächen werden in ihrer Gesamtsumme nicht überschritten.

3. Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach dem Einführungserlaß (Rd.Erl. NW) zu Artikel 1, 2, 3, 5 und 11 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28.10.1994 ist bei Änderungen von Bebauungsplänen darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Darstellungen und Festsetzungen der Planänderung sind Eingriffe in naturschutzrechtlichem Sinne nicht zu erwarten. Die anschließende Bilanzierung kann als Beleg hierfür herangezogen werden. Als Bewertungs- und Berechnungsgrundlage wurde die Veröffentlichung der Landesregierung NRW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" verwendet.

A) **Ausgangszustand des Plangebietes**

Code	Biotop- oder Nutzungstyp	qm	ökolog. Grundwert	ökolog. Gesamtwert
1.1	Gebäude	1.100	0	0
1.1	Asphalt, Beton	610	0	0
1.3	Rohböden	860	1	860
1.3	Kies-/Sandweg	1.090	1	1.090
4.2	Zier-u. Nutzgärten (struktureich)	6.995	4	27.980
5.1	Gartenbrache (abgeschoben/1Jahr)	4.010	4	16.040

5.1	Gartenbrache (verwildert)	440	4	1.760
5.2	Obstgartenbrache (5-15 Jahre)	2.310	5	11.550
6.4	ortger. heimischer Laub-oder Nadelwald	teilw. nicht stand- 570	7	3.990
8.1	Gehölzstreifen	220	7	1.540
8.2	Baumgruppe	340	8	2.720
4.2	Vielschnitthecke	210*	3	630
8.2	30 Einzelbäume	1.875*	8	15.000
		18.545		83.160
		=====		=====

\*qm in o.g. Flächen enthalten.

B) **Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-195-0**

Code	Biotop- oder Nutzungstyp	qm	ökolog. Grundwert	ökolog. Gesamtwert
1.1	Gebäude, Asphalt, Beton	5.520	0	0
1.1	Straßen	1.160	0	0
4.1	Zier- u. Nutz- gärten (struktur- arm)	7.235	2	14.470
4.2	Erhalt von Zier- und Nutzgartenfl. (struktureich)	4.630	4	18.520
8.2	Erhalt von 14 Einzelbäumen	1.350*	8	10.800
8.2	Pflanzung von 11 Straßenbäumen	275*	6	1.650
		18.545		45.440
		=====		=====

\*qm in o.g. Flächen enthalten.

C) Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes Nr. 1-195-1

Code	Biotop- oder Nutzungstyp	qm	ökolog. Grundwert	ökolog. Gesamtwert
1.1	Gebäude, Asphalt, Beton	5.520	0	0
1.1	Straßen	560	0	0
4.1	Zier- und Nutzgärten (strukturamt)	7.175	2	14.350
4.2	Erhalt von Zier- u. Nutzgärten (strukturreich)	4.630	4	18.520
8.2	Erhalt einer Baumgruppe	340	8	2.720
1.3	Erhalt eines Kies-/ Sandweges	320	1	320
8.2	Pflanzung von 4 Straßenbäumen	100*	6	600
8.2	Erhalt von 15 Einzelbäumen	1.400*	8	11.200
		18.545		47.710
		=====		

\*qm in o.g. Flächen enthalten

Hiermit konnte nachgewiesen werden, daß die Darstellungen und Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes 1-195-1 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1-195-0 keine Verschlechterung der ökologischen Situation bedeuten und somit Eingriffe in naturschutzrechtlichem Sinne nicht zu erwarten sind. Die Bilanzierung weist eine zusätzliche Wertigkeit von 2.270 Einheiten auf. Es kommt auch insoweit zu einer Verbesserung der ökologischen Situation, als daß ein Bauplatz ersatzlos gestrichen und die Wohndichte durch eine Reduzierung der Wohneinheiten, was z.T. auf privatrechtlichem Wege geregelt wird, herabgesetzt wird. Die Erschließung wird deutlich zurückgenommen, und eine wertvolle Baumgruppe kann erhalten werden.

4. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der innerstädtischen Trennkanalisation, die die Abwasserleitung entsprechend vorsieht. Die

bestehenden Gebäude sind über private Schmutz- und Regenwasserkanäle innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Leitungsflächen an den Hauptsammler in der Naussauerallee angeschlossen. Eine Nutzung durch die geplanten Gebäude erscheint vorbehaltlich der Prüfung des Bauzustandes und des hydraulischen Leistungsvermögens als gesichert.

Das Niederschlagswasser der Bauflächen soll gemäß der Zielsetzung nach § 51 51a LWG örtlich versickert werden. Die Untergrundverhältnisse vor Ort sind hierfür geeignet, da ein Gebäude Niederschlagswasser seit Jahren über einen Sickerschacht einleitet. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier ca. 25 m. Die gegenwärtigen Regenwasseranschlüsse könnten entsprechend umgestellt werden, falls die bestehenden Anschlüsse geändert werden. Das Niederschlagswasser der Planstraße soll aus technischen Gründen nicht vor Ort versickern, sondern dem Regenwasserkanal Naussauerallee, Eiserner Mann zugeführt werden. Aufgrund der besonderen Geländesituation wird die Planstraße quasi in "Dammlage" (teilweise 1,5 m) errichtet. Versickerungsmulden o.ä. können hierbei nicht ausgeführt werden.

Der Regenwasserhauptsammler mündet bei KM 0,655 über dem Kaskadenbauwerk im Kermisdahl. Nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich der Oberflächenverschmutzungspotentiale im Einzugsgebiet des Auslasses ist eine Niederschlagswasserbehandlung vor Einleitung in den Kermisdahl nicht erforderlich.

5. Sonstiges

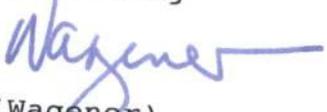
Für den Änderungsbereich wurde gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet, da die Planänderung nur unwesentliche Auswirkungen auf den Planbereich selbst und die Nachbargebiete hat. Der Plan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Alle weiteren Festsetzungen sowie die hierzu verbleibenden Teile der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1-195-0 werden unverändert übernommen.

Aufgestellt:

Kleve, den 29.10.1996  
Stadt Kleve  
Der Stadtdirektor  
- Planungsamt -

Im Auftrag

  
(Wagener)