

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. 2-X42-1 im Ortsteil Kellen, Danziger Straße/Alte Reeser Straße

1. Ziel und Zweck der Planung

Für das o. a. Bebauungsplangebiet besteht seit dem Jahre 1968 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet ist bis auf einige Baulücken vollständig bebaut.

Verschiedene Bauvoranfragen und Bauanträge lassen erkennen, daß die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Es sind vielmehr Entwicklungen zu erwarten, die nicht mehr den ursprünglichen Planzielen entsprechen.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 14. 06. 1989 die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 2-X42-1 beschlossen.

Ziel und Zweck dieser Planung ist:

- die Umwandlung des für Nahversorgungseinrichtungen vorgesehenen Bereiches an der Alten Reeser Straße mit großen überbaubaren Flächen, dem heutigen Bedarf entsprechend in Flächen für den Wohnungsbau eingefügt in die umgebende Bebauung,
- die Umwandlung des zu dem Nahversorgungsbereich gehörenden Parkplatzes ebenfalls in eine Fläche für den Wohnungsbau,
- die Anpassung der Festsetzungen an die neuen Rechtsnormen mit geringen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um kleine Erweiterungen und Nebenanlagen in eingeschränkter Form zuzulassen.

2. Bestand im Bebauungsplangebiet

Die Schließung der letzten Baulücken durch eine Wohnbebauung hat den baulichen Abschluß des Plangebietes zur Folge.

Die brachliegende Fläche an der Alten Reeser Straße ist seit Bestehen des Wohngebietes für Nahversorgungseinrichtungen (kleine Läden etc.), welche heute nicht mehr benötigt werden, reserviert worden. Die hierzu gehörende Parkfläche ist provisorisch befestigt.

In dem gesamten Plangebiet sind unter Berücksichtigung der geringen Wohndichte Stellplätze im öffentlichen Bereich in ausreichender Anzahl vorhanden. Diese werden zur Sicherung im neuen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Eine Belastung der Böden mit Altlasten bzw. umweltgefährdenden Stoffen ist nicht gegeben.

3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Kleve im Ortsteil Kellen. Vom Stadtzentrum ist es etwa 3 km und vom Ortsteilzentrum etwa 1 km entfernt.

4. Vorbereitende und bestehende Bauleitplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Ausweisungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt überein. Der Bebauungsplan Nr. 2-X42-1 ersetzt, nachdem er Rechtskraft erlangt hat, den zur Zeit gültigen Bebauungsplan Nr. 42.

5. Begründung zu den Festsetzungen

Das gesamte Gebiet ist entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" in offener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Geschößzahl entspricht der vorhandenen Bebauung und wurde weitgehend von dem alten Bebauungsplan übernommen. Zugunsten der Eigentümer werden an Stelle von Baulinien Baugrenzen festgesetzt, und auf eine zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit wird verzichtet.

Zum Schutz der Wohngartenbereiche werden zulässige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf eine maximale Größe von 15 cbm eingeschränkt. Aus dem gleichen Grunde werden in den Nutzungsgebieten, wo Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt sind, in den nicht überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

6. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

In dem geänderten Bereich an der Alten Reeser Straße bewirkt die geplante bauliche Ausweisung, verglichen mit den vorherigen großen überbaubaren Flächen und dem befestigten öffentlichen Stellplatz, eine Verbesserung in ökologischer Hinsicht. Für das gesamte Gebiet werden durch die Festsetzungen und in Verbindung mit einer später aufzustellenden Gestaltungssatzung die Vor- und Wohngartenbereiche als zusammenhängende Landschaftsgartenzonen gesichert. Diese Gartenbereiche bilden zusammen mit dem öffentlichen Grün nachhaltig ein Biotop großer Vielfalt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den bestehenden Straßen vorhanden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

Die Abwasserleitung erfolgt nach dem vom Regierungspräsidenten am 29.03.1968 genehmigten Nachtragsentwurf der ehemaligen Gemeinde Kellen nach dem Trennverfahren. Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen abwassermäßig erschlossen.

Das Niederschlagswasser wird über den tangierenden Zugraben dem Hauptvorfluter Spoykanal zugeführt.

Das Schmutzwasser wird dem nahegelegenen Zentralpumpwerk Kellen zugeführt. Von dort werden die Abwässer durch die Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve/Salmorth befördert.

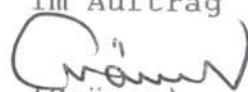
8. Kosten

An Kosten werden der Stadt bei Verwirklichung des Bebauungsplanes insgesamt ca. 63.000,-- DM entstehen. Hierin enthalten ist insbesondere der Straßenumbau mit den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und den vorgesehenen Baumpflanzungen.

Aufgestellt:

Kleve, den 19. 10. 1992

STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Crämer)

Der Stadtdirektor
Az.: 60

Kleve, den 16.11.1992

Diese Original-Entscheidungsbeurteilung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates vom 14.07.1992.

Im Auftrag

(Bergerhoff)



Gehört zur Verfügung vom 11. Feb. 1993
AZ. 35.2-12.25 (Kleve, 2-X42-1)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf