

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 2-030-0 der Stadt Kleve

Voraussetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Um den Mangel an verfügbaren baureifen Wohnbauflächen im Ortsteil Kellen abzustellen, hat der Rat der Stadt Kleve in der Sitzung am 23.11.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-030-0 beschlossen.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 2-030-0 stimmt bezüglich der baulichen Nutzung mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 4, die im Verfahren steht, überein.

3. V erbindliche Bauleitplanung

Im Westen grenzt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 2-056-0 I (Klever Ring und angrenzende Gewerbegebiete) an. Im Süden grenzt der Bebauungsplanentwurf Nr. 2-115-0, für den der Rat der Stadt Kleve am 26.4.1978 die Aufstellung beschlossen hat, an.

4. Baubestand und Nutzung

Die 1 - 2-geschossige Randbebauung mit vorherrschend Satteldächern an der Mühlenstraße mit wenigen Baulücken wird zur Zeit gemäß § 34 als reines Wohngebiet beurteilt. Die Fläche im inneren Gebiet 5 und 3 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Planbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kellen in der Gemarkung Kellen, Flur 9. Es wird begrenzt durch den Klever Ring im Westen, im Norden durch die van-den-Bergh-Straße, im Osten durch die Mühlenstraße und im Süden durch die Riswicker Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,2 ha.

6. Planinhalt

Die Nutzungsgebiete 3, 4, 5 und 6 des Gebietes sind als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die geplante Bebauung wird der vorhandenen Bebauung in Form, Höhenentwicklung und Struktur angepaßt. Die Fläche des Sportheimes Ecke van-den-Bergh-Straße/Mühlenstraße Nutzungsgebiet 2 ist als Sondergebiet ausgewiesen. Dem nachträglichen Wunsch, ein Teilstück der Parzelle 55 als private Grünfläche (Gelände für private Wasserversorgung) auszuweisen, soll entsprochen werden. Planungsrechtlich bestehen hiergegen keine Bedenken. Das Nutzungsgebiet 1 Fläche für die Landwirtschaft soll eine Schutzzone zwischen den ausgewiesenen Wohngebieten und dem Klever Ring bilden.

7. Straßen

Das Hintergelände des Plangebietes wird durch zwei Stichstraßen mit Wendehammer am Ende von der Mühlenstraße aus erschlossen. Die van-den-Bergh-Straße, Mühlenstraße und Riswicker Straße sind fertig ausgebaut. Der Klever Ring ist fertiggestellt. An der Mühlenstraße und den beiden Stichstraßen sind Baumpflanzungen geplant.

8. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

In den bestehenden Straßen van-den-Bergh-Straße, Mühlenstraße und Riswicker Straße sind die Versorgungsleitungen vorhanden. Die inneren Flächen des Gebietes werden über die in den Stichstraßen zu verlegenden Leitungen mit elektrischer Energie, Gas und Wasser sowie Telefon versorgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das in den Stichstraßen zu verlegende städtische Kanalnetz (Trennsystem). Die Müllbeseitigung wird über die städtische Müllabfuhr durchgeführt.

Alle Straßen und Wege werden mit einer ausreichenden Beleuchtung ausgestattet.

9. Verwirklichung der Planung

Die Wohnbebauung ist entsprechend den Wünschen und Ansprüchen der hiesigen Bevölkerung konzipiert. Im Gebiet 5 sind freistehende Häuser, die von privaten Bauherren in individueller Form errichtet werden, ausgewiesen. Im Gebiet 3 sind zu der vorhandenen Reihenhausbauung im Hintergelände Reihenhäuser geplant. Die Ausweisung von Reihenhäusern mit geringem Grundstücksanteil ermöglicht den Bau von kostengünstigen Eigenheimen.

Die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen werden von der Kommune vorfinanziert. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet sich nach dem geltenden Ortsrecht.

Eine Umlegung nach den §§ 45 ff ist nötig, wenn die Beteiligten sich nicht freiwillig einigen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen, die sich noch nicht im Eigentum der Stadt Kleve befinden, haben für die betroffenen Grundstücke enteignenden Charakter gemäß §§ 85 ff BBauG; für die Gemeinde entsteht eine Entschädigungspflicht gemäß § 40 BBauG.

10. Städtebauliche Angabe

Die Größe des Geländes beträgt

Brutto-Bauland:	ca.	7,2 ha
Davon ./.. Fläche für die Landwirtschaft	ca.	3,3 ha
Davon ./.. Verkehrsfläche	ca.	0,29 ha
Davon ./.. SO (Sportheim)	ca.	0,58 ha

Netto-Bauland	ca.	3,03 ha
---------------	-----	---------

=====  
=====

Anzahl der geplanten Wohnungseinheiten

Geschätzt ca. WE 21

Einwohnerzahl unter Annahme von 2,7 Einwohner pro Wohnungseinheit:

Geplante WE	21	x	2,7	=	57 E
Vorhandene WE	22	x	2,7	=	60 E
					<hr/>
		Summe		=	117 E

=====

11. Kosten

An Kosten werden der Stadt Kleve bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen:

Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung und Bäume	150.000,00 DM
Wasserversorgung und Gas	25.000,00 DM
Kanalisation	ca. 120.000,00 DM
Grunderwerb Verkehrsflächen	45.000,00 DM
	<hr/>
Insgesamt	340.000,00 DM
	=====

Die Preise beziehen sich auf den Stand des Sommers 1978,

Aufgestellt:

Kleve, den 3. Oktober 1979

( Wagener )

Gehört zur Vfg. v. 1.2.80  
Az. 35.2-12.25 (Kleve 2-030-0)

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf