

28.

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-114-4, Dorfstraße/Berliner Straße/Gemeindeweg
(Gelände Röhrhoff)

Voraussetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Es handelt sich hier um eine der letzten größeren, zusammenhängenden unbebauten Freiflächen (ca. 11,3 ha) im Wohnquartier zwischen der Dorfstraße, der Hamstraße, Am Forsthaus und der Materborner Allee. Da der Wunsch der Bauinteressenten nach einem möglichst freistehenden Einfamilienhaus weiterhin sehr groß ist, soll dem im Bebauungsplan weitestgehend entsprochen werden.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 4-114-0 stimmt bezüglich der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein.

3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet wird von rechtskräftigen Bebauungsplänen umgrenzt. Der vorhandene Baubestand und die Nutzung der Randgebiete sind stark gemischt mit ein- bis dreigeschossiger Wohnbebauung.

4. Planbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Materborn Flur 11, Flurstück Nr. 1611. Es wird begrenzt durch das vorhandene Baugebiet im Osten an der Berliner Straße (Bebauungsplan Nr. 1 + 2), im Süden durch die Berliner Straße (Bebauungsplan Nr. 2), im Westen durch den Gemeindeweg (Bebauungsplan Nr. 4-054-0) und im Norden durch die Parzellengrenze des Grundstückes Nr. 1611.

5. Planinhalt

Der Bebauungsvorschlag zeigt mit Rücksicht auf die vorhandene und abgerechnete Erschließung im Bereich der Berliner Straße und der offengehaltenen Baumöglichkeiten südlich der Dorfstraße die optimalste Lösung. Die Ausweisung der Bebauung erfolgt durch eine ein- bis zweigeschossige, zum Teil verdichtete Einfamilienhausbebauung (Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 600 bis 1700 m² und ca. 95 Wohneinheiten).

Vom südlichen Teil des Plangebietes an der Berliner Straße aus zieht sich durch das gesamte Baugebiet ein aufgelockerter Grünzug bis zur Dorfstraße hin. An der tiefsten Stelle im Plangebiet im Bereich der verdichteten Bebauung an der Berliner Straße ist das Regenrückhaltebecken angeordnet.

6. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

In der bestehenden Stichstraße (Uhlandstraße) liegen die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungen werden durch das Baugebiet in nordwestlicher Richtung mit dem Baugebiet am Gemeindeweg verbunden.

20
7

7. Verwirklichung der Planung

Die Wohnbebauung ist entsprechend den Wünschen und Ansprüchen der hiesigen Bevölkerung konzipiert (eigenes Haus mit Garten). Die freistehenden Häuser werden erfahrungsgemäß mit wenigen Ausnahmen von privaten Bauherren in individueller Form errichtet. Entsprechend großzügig sind deshalb die Festsetzungen getroffen mit der Möglichkeit, auch Winkelhäuser zu errichten. Die Ausweisung von Reihenhäusern mit geringem Grundstücksanteil ermöglicht den Bau von preiswerten Eigenheimen mit dem Effekt baulicher Verdichtung und soziologischer Mischung.

Die Stadt Kleve hat das Baugelände erworben mit dem Ziel, den Grundstückserwerb für den einzelnen privaten Bauherrn zu erleichtern.

8. Kosten

1) Straßenausbau ohne die Grünzone zwischen Regenrückhaltebecken und Kinderspielplatz	700.000,00 DM
2) Kanalbau	1.500.000,00 DM
3) Regenrückhaltebecken	500.000,00 DM
4) Straßenbeleuchtung	55.000,00 DM
5) Wasserversorgung und Gas	120.000,00 DM
6) Grünanlagen, Bäume, Spielplätze	660.000,00 DM
	<hr/>
	3.535.000,00 DM
	<hr/> <hr/>

Aufgestellt:

Kleve, den 20. November 1979
Der Stadtdirektor
I.A.


(Crämer)

Gehört zur Vlg. v. 10.03.1980
Az. 35.2 - 12.25 (Kleve Nr.
4-114-0)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Dienstkopie Stadt Kleve