

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-119-1 für den Bereich an der Poststraße im Ortsteil Materborn

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (Planänderung)

Der Rat der Stadt hat am 02.12.1992 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-119-1 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-119-0 einzuleiten. Auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, da die Planänderung nur unwesentliche Auswirkungen auf die Planbereiche selbst und die Nachbarschaft hat.

Die Offenlage erfolgte aufgrund der Bekanntmachungen in den Tageszeitungen am 03.05.1993 in der Zeit vom 12.05.-17.06.1993 einschließlich.

Im Rahmen der Offenlage und in anschließend mit mehreren Eigentümern geführten Gesprächen hat sich gezeigt, dass der rechtskäftige Plan und auch die beabsichtigte Planänderung nicht mehr den zwischenzeitlich geänderten Bedürfnissen der Anlieger genügen. Auch haben die Inhaber der an der Poststraße ansässigen Gärtnerei Voskamp, der Keglerbörse „Haus Ida“ sowie des landwirtschaftlichen Betriebes Kahl ebenfalls Interesse an einer Bebauung Ihrer Grundstücke geäußert.

Wenn aber die Gärtnerei sowie der landwirtschaftliche Betrieb an dieser Stelle mittelfristig aufgegeben werden, ändert sich auch die Struktur des gesamten Bereiches grundlegend. Die bisherige Festsetzung „Dorfgebiet“, die in erster Linie dem Schutz gerade dieser Betriebe diene, wäre damit überholt. Entsprechend der Entwicklung dieses Bereiches zum Wohnen hin scheint es sinnvoll, hier WA- bzw. WR-Gebiete festzusetzen. Gleichzeitig sollten dann teilweise auch die rd. 120 m tiefen Grundstücke südlich der Poststraße erschlossen werden.

Des Weiteren wird in der dargestellten Variante die Erschließungsstraße vom Wasserweg aus in Richtung Nimweger Straße geringfügig verschoben, so dass der Eingriff in das private Grundstück deutlich reduziert wird und eine weitere Baumöglichkeit entsteht.

Aufgrund der oben angesprochenen Ausführungen hat der Rat der Stadt am 27.09.1995 einen erneuten Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Der Beschluss zur Offenlage wurde vom Rat der Stadt am 24.09.1997 gefasst.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 2 km westlich vom Stadtzentrum Kleve entfernt im Ortsteil Materborn. Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Rand der Stadt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der 75. Flächennutzungsplanänderung ist der angesprochene Bereich zum Zwecke der Realisierung der Planvorstellungen der Stadt von einer gemisch-

ten Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt worden, so dass die Festsetzung des Bebauungsplans mit der Darstellung des Flächennutzungsplans korrespondiert.

4. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich derzeit locker bebaut mit hierbei überwiegender Wohnnutzung. Der Bereich wird geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit zum Teil sehr großen Grundstücken, die als Nutzgarten bzw. Wiesen und Weiden genutzt werden.

5. Plankonzept

Das Plangebiet wird vom Wasserweg aus über die Poststraße erschlossen, die als Stichstraße ausgebaut wird, um Durchgangsverkehr mit Anbindung an die Nimweger Straße zu verhindern. Ein weiterer Teilbereich wird über eine kleine Stichstraße abzweigend von der Poststraße erschlossen. Nach Norden hin werden weitere Bauflächen durch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Flächen erschlossen, die ebenfalls von der Poststraße abzweigen. Die Poststraße selbst wird über einen Fußweg an die Nimweger Straße angebunden.

Insgesamt lassen sich 6 Nutzungsgebiete unterscheiden. Die Nutzungsgebiete 2 und 4 sind im wesentlichen bebaut. Zur Sicherung des Bestandes sowie zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten wird hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer möglichen Zweigeschossigkeit in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Nutzungsgebiete 1, 5 und 6 werden als reine Wohngebiete (WR), Nutzungsgebiet 3 als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. In allen vier Bereichen wird eine Eingeschossigkeit mit einer offenen Bauweise bei einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen entsprechen insgesamt den Planungsabsichten der Stadt nach einer aufgelockerten Familienheimbebauung in städtischer Randlage und Waldnähe.

6. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist, berücksichtigt. Der Ausgleich für das gesamte Baugebiet wird entsprechend dem Verursacher auf öffentlichen bzw. privaten Flächen realisiert. Im westlichen Teil wird eine Regensickermulde vorgesehen, die in eine öffentliche Grünfläche integriert wird. Die Ausgleichsflächen zum Graben an der Nimweger Straße werden um eine Schutzzone für den Grabenbereich ergänzt.

7. Ver- und Entsorgung

Das aus dem geplanten Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird zunächst zum vorhandenen Kanal im Wasserweg gepumpt, von wo aus es über das innerstädtische Kanalisationsnetz dem Transportsammler Ost zugeleitet wird. Von dort aus wird das Schmutzwasser dem Pumpwerk Kellen zugeführt, bevor es zum Klärwerk Kellen gepumpt wird.

Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 51 a LWG im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zum Zwecke der Behandlung im westlichen Teil des Plangebietes eine Versickerungsmulde vorgesehen. Die entsprechende „Bodenuntersuchung im Bereich der geplanten Versickerungsmulde in Kleve“ ist Bestandteil dieser Begründung.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Die „Stellungnahme zur Machbarkeit einer Niederschlagsversickerung“ ist Bestandteil der Begründung.

8. Altstandorte und Altablagerungen

Hinsichtlich der Altlastenfrage liegen der Stadt keine Hinweise vor.

9. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt beim Ausbau der Gebiete entstehen, betragen:

Straße	ca. 435.000,-- DM
Ökologischer Ausgleich Straße einschl. Straßenbäume	ca. 20.000,-- DM
Kanal	ca. 540.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 25.000,-- DM
Grunderwerb	ca. 35.000,-- DM
Ökologischer Ausgleich (einschl. Grunderwerb) für private Wohnbebauung auf öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet	ca. 60.000,-- DM
Gesamtkosten	<u>ca. 1.115.000,-- DM</u>

Änderungen gegenüber der letzten Offenlage vom 24.11. – 23.12.1997

Aufgrund der Anregungen und Bedenken der Grundstückseigentümer hat die Stadt nochmals Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass keine einvernehmliche Lösung erzielt werden kann.

Der Eigentümer der Flurstücke 34 und 35 ist letztlich nicht bereit, seine Flächen einer Bebauung zuzuführen. Dadurch ist auch eine Erschließung der übrigen Grundstücke nicht mehr möglich.

Durch den Wegfall der südöstlichen Flächen (Nutzungsgebiete 5 und 6) reduziert sich die geplante Bebauung um ca. 10 Wohnhäuser.

Eine Erschließung von der Straße Wasserweg aus scheitert ebenfalls am Einspruch der betroffenen Eigentümer.

Eine südlich des Planbereiches verlaufende Straße wäre als größtenteils einseitige Erschließung unwirtschaftlich und würde zudem die Bebauung aus Gründen sowohl der Sicherheit als auch des Naturschutzes zu nahe an den Wald heranführen.

Die Stadt sieht derzeit keine Möglichkeit, den südöstlichen Planbereich städtebaulich und wirtschaftlich vertretbar zu erschließen.

Die Baugrenzen auf den Flurstück Nr. 40 werden dem Bestand angepasst.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde entsprechend überarbeitet.

Kleve, den 17.06.1998

Aufgestellt:
Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -
Im Auftrag

gez. Krämer