

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-138-0 (Geländestreifen südlich der Rolandstraße im Ortsteil Materborn) der Stadt Kleve.

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Lage im Stadtgebiet
3. Eigentumsverhältnisse
4. Planerfordernis
5. Planvorgaben
6. Begründung zu den Festsetzungen
7. Verkehrsflächen
8. Ver- und Entsorgung
9. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 4-138-0 in Materborn wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Rolandstraße von der Sackstraße bis einschließlich der Parzelle des Gebäudes Haus Nr. 2 Rolandstraße, in südlicher Richtung überquerend bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 3, die nördliche Grenze des Flurstückes 3 in westlicher Richtung mit einer Entfernung von ca. 18,00 m, von diesem Punkt in westliche Richtung, wie im Plan dargestellt, bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 169, südliche Grenze des Flurstückes 169 bis zur Sackstraße, östliche Grenze der Sackstraße bis zur Rolandstraße, Rolandstraße überquerend zum Ausgangspunkt zurück.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt. Es ist der erste Abschnitt eines größeren Wohngebietes. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 2 km.

3. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der vorhandenen Rolandstraße sind alle Flächen im privaten Besitz. Die für die innere Erschließung des angrenzenden zukünftigen Baugebietes erforderlichen Flächen sollen von der Gemeinde zum Zwecke der zukünftigen Sicherung erworben werden.

4. Planerfordernis

Die Rechtsunsicherheit bezüglich der Bebaubarkeit des Geländestreifens entlang südlich der Rolandstraße machte die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Sicherung der zukünftigen Planung (Erschließung) des Gesamtgebietes zwingend erforderlich. Unterstützt wurde dieses Erfordernis durch eine Bauvoranfrage in diesem Gebiet.

5. Planvorgaben

Der Bebauungsplan ist aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

6. Begründung zu den Festsetzungen

6.1 Bauliche Nutzung

Alle Baulandflächen des Plangebietes sind in Weiterführung der angrenzenden Wohngebiete, als reine Wohngebiete, festgesetzt.

Angepaßt an die vorhandene Bebauung des angrenzenden Gebietes und abgestimmt auf das Konzept für das Gesamtgebiet ist das Maß der baulichen Nutzung in der Form eingeschossiger Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Außer im Nutzungsgebiet 6, hier ist die Festsetzung entsprechend der vorhandenen Bebauung zweigeschossig, offene Bauweise, getroffen worden.

In den Baugebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 3 BBauG Mindestgrundstücksgößen vorgeschrieben, die zur Wahrung und Weiterentwicklung der lockeren Einfamilienhausbebauung festgesetzt wurden.

Die Einschränkung hinsichtlich der Garagenbaukörper bzw. der Stellplatzanlagen dient dazu, damit die rückwärtigen Grundstücksflächen von jeglichem Fahrverkehr freigehalten werden.

7. Verkehrsflächen

Um den zukünftig zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können, soll die bestehende Rolandstraße verbreitert und einseitig mit einer Baumreihe bepflanzt werden. Die Rolandstraße wird ihrer Funktion entsprechend als Sammelstraße mit Bürgersteigen ausgebaut. Zur Beruhigung des Fahrverkehrs (Minderung der Geschwindigkeit) sind in den geplanten Einmündungsbereichen begrünte Einbuchtungen vorgesehen. Diese Einbuchtungen erscheinen durch die Bepflanzung als Betonung der Einmündungen sowie als räumliche Gliederung der Straße.

Die geplanten Straßenzüge in das Wohngebiet als auch die geplanten Grundstücksgrenzen sind in der Tat nicht ohne weiteres überzeugend, wenn man sie allein nach dem vorliegenden Bebauungsplan beurteilt.

Das Plangebiet ist jedoch Teil einer großen zusammenhängenden Fläche zwischen Querallee, Sackstraße, Rolandstraße und Klombeckstraße, die zur Zeit im wesentlichen noch unbebaut ist. Es erscheint sinnvoll, diese Fläche insgesamt nach einem einheitlichen Konzept zu verplanen. Eine solche Gesamtplanung ist im Augenblick jedoch nicht aktuell, weil noch hinreichende Vorräte an Bauland in unmittelbarer Nähe vorhanden sind (in der Südstadt und an der Albersallee). Außerdem bereitet diese Fläche besondere Schwierigkeiten in bezug auf die Abwasserbeseitigung. Aus diesen Gründen stünde die fragliche Gesamtfläche eigentlich noch nicht zur Planung an.

Wenn der Randbereich zur Rolandstraße dennoch nunmehr durch einen Bebauungsplan erfaßt wird, so kommt die Stadt damit den privaten Interessen der betroffenen Anlieger entgegen. In diesem Zusammenhang war es jedoch erforderlich, zunächst eine umfassende Konzeption für das Gesamtgebiet zu entwickeln. Die Gesamtkonzeption soll aus den o.a. Gründen noch nicht rechtlich fixiert werden, stellt jedoch sicher, daß sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf in die spätere Planung für die anschließenden Flächen sinnvoll einfügt. Es erscheint nur billig, daß die Anlieger, welche durch die vorgezogene Planung begünstigt werden, entsprechende Beschränkungen wegen der weiteren Planung auf sich nehmen.

Wegen der engen Verknüpfung von vorliegendem Bebauungsplanentwurf und Gesamtkonzeption lag letztere im Rahmen der Bürgerbeteiligung ebenfalls aus und soll künftig zum Bestandteil der Begründung werden (s. anhängenden Gesamtplan).

8. Ver- und Entsorgung

Das Regenwasser wird gemäß dem genehmigten 4. Teilentwurf zur Sanierung der Regenwasserkanalisation der Stadt Kleve vom 08.02.1977 dem Kermisdahl zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird durch den Transportsammler Ost zum Pumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Salmorth gepumpt.

Regen- und Schmutzwasserkanal sind in der Rolandstraße vorhanden. Für das Anschließen der Hausanschlüsse sowie das Auswechseln des Regenkanals (ca. 160 m von Ø 400 alt auf Ø 600 neu) werden ca. 150.000,-- DM benötigt.

9. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Kleve bis zur Erschließung des Gebietes entstehen, betragen:

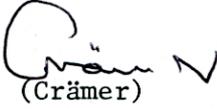
Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten	35.000,-- DM
Erschließung: Straße	360.000,-- DM
Kanal	150.000,-- DM
Beleuchtung	20.000,-- DM
Bäume	20.000,-- DM
	<u>585.000,-- DM</u>
	=====

Die Preise sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt.

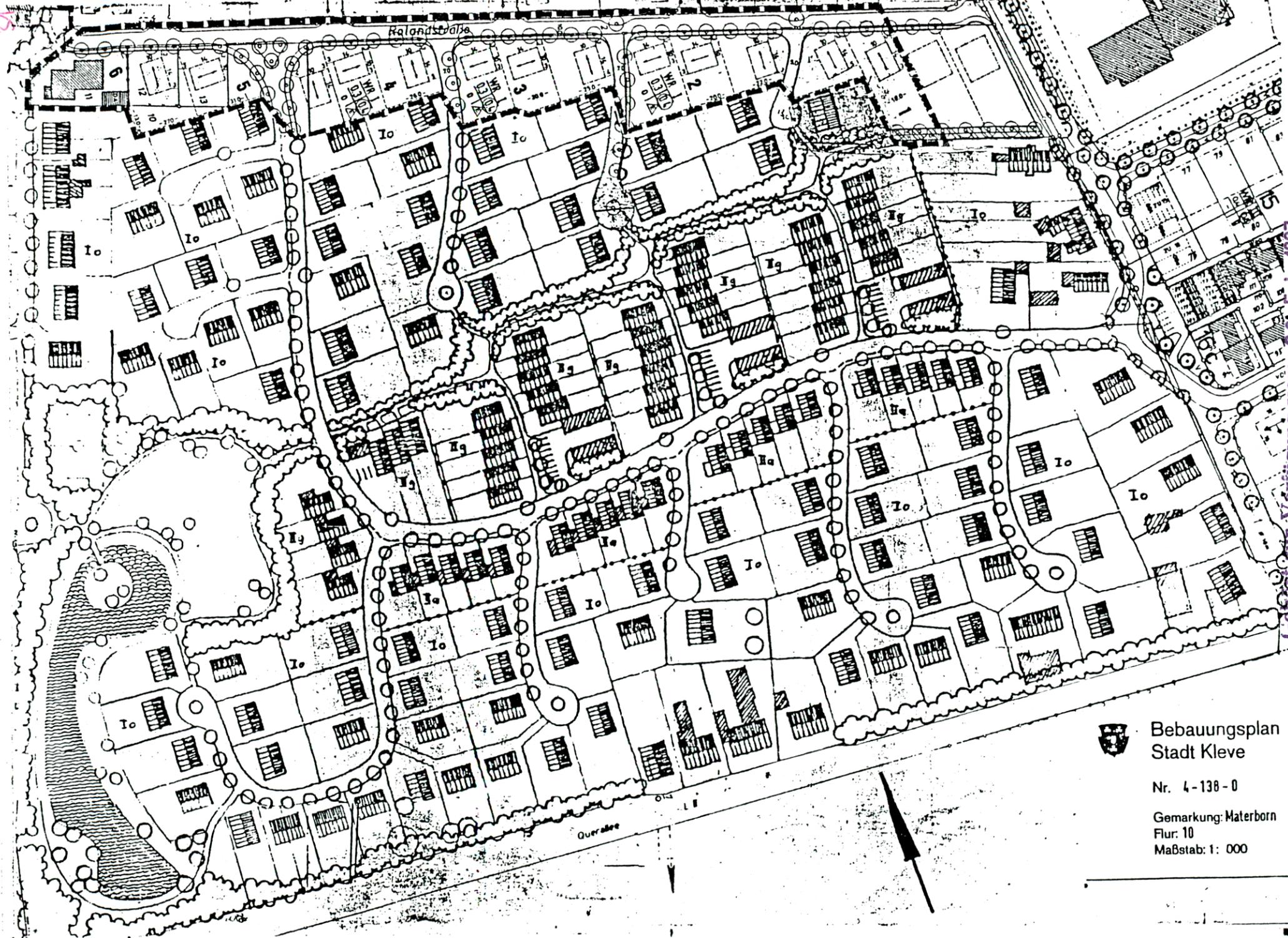
Aufgestellt:

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Kleve

Kleve, im September 1986
I.A.


(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 20. Feb. 1987
AZ. 35.2-12.25 (Kleve 4-138-0)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf



Gehört zur Verfügung vom 20. Feb. 1987
 A7 35.2-12.25 (Kleve 4-138-0)
 Der Regierungspräsident
 Düsseldorf



Bebauungsplan
Stadt Kleve

Nr. 4-138-0

Gemarkung: Materborn
Flur: 10

Maßstab: 1 : 000