

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. 4-166-0 für das Gebiet zwischen
Annabergstraße und Talstraße im Ortsteil Materborn

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 02. 12. 1992 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-166-0 für das städtische Grundstück im Gebiet zwischen Königsallee/Sandweg/Annabergstraße und Talstraße beschlossen.

Der o.a. Beschluß wurde am 05. 05. 1993 ergänzt und der Planbereich in südlicher sowie in östlicher Richtung erweitert.

Als Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum im Stadtgebiet
- Einordnung der geplanten in die vorhandene Bebauung
- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die zukünftige Erschließung und Bebauung der Brachflächen im Inneren des Gebietes.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südwestlich, ca. 3 km vom Stadtkern entfernt, in der Gemarkung Materborn, Flur 38 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes 30

nördliche Grenze des Flurstückes 38 tlw. |
| Osten: | östliche Grenze der Flurstücke 85, 49 (und deren Verlängerung durch Flurstück 85), westlich verspringend und 51 |
| Süden: | südliche Grenze der Flurstücke 51 - 54 (Talstraße) |
| Westen: | westliche Grenze der Flurstücke 54, 29, 30 (Annabergstraße) |

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 4-166-0 stimmt bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan überein.

4. Begründung zu den Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Bebauung sind in Art, Form und Maß auf die vorhandene umgebende Bebauung abgestimmt. Die geplante Bebauung bildet zukünftig mit der vorhandenen Bebauung eine harmonische Einheit.

Der Bebauungsplan sieht im Nutzungsgebiet 1 ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und in den Nutzungsgebieten 2 und 3 "Reines Wohngebiet" (WR) vor.

Die Festsetzung WA soll auch den Bau eines Übergangswohnhauses ermöglichen.

Bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Materborn 3 ist für den Bereich Annabergstraße/Königsallee/Sandweg ein "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4-166-0 soll die in dem o.g. Plan aus dem Jahre 1969 nicht eindeutig dargestellte Bebauungsmöglichkeit des noch freien Grundstückes an der Annabergstraße geordnet werden.

Aufgrund der Anregungen der Anlieger wird der Planbereich entsprechend in südlicher Richtung bis zur Talstraße sowie in östlicher Richtung erweitert, u.a., um auf den tiefen Grundstücken an der Königsallee eingeschossige Wohnhäuser auszuweisen.

Die Erschließung der Einfamilienwohnhäuser erfolgt über einen 4 m breiten Stichweg von ca. 40 m Länge von der Talstraße aus.

5. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden nach vorliegendem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist, ausreichend berücksichtigt.

6. Ver- und Entsorgung

Das o.a. Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des vom Regierungspräsidenten am 03. 02. 1954 unter Az.: IV Q 52/2 genehmigten Entwurfes zur Erweiterung der Kanalisation im Süden der Stadt Kleve.

Gemäß diesem Entwurf erfolgt die Abwasserableitung aus dem Plangebiet im Trennverfahren an die vorhandenen Abwasserkanäle in der Annabergstraße.

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Netz der Schmutzwasserkanalisation und Transportleitungen dem Zentralpumpwerk Kellen zugeleitet.

Von dort gelangt das Abwasser über die Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth.

Das Regenwasser wird über das innerstädtische Netz der Regenwasserkanalisation dem Vorfluter "Kermisdahl" bei Auslaufbauwerk km 0,655 zugeleitet.

7. Altstandorte und Altablagerungen

Der Stadt Kleve sind nach den bisher durchgeführten Untersuchungen auf Altlasten hier keine Altablagerungen bekannt. Erkundigungen deuten ferner darauf hin, daß keine Altablagerungen vorhanden sind.

8. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt beim Ausbau des Gebietes entstehen, betragen:

Grunderwerb	ca. 8.000,-- DM
Straßenausbau einschl. Kanal	ca. 30.000,-- DM
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	<u>ca. 20.000,-- DM</u>
insgesamt:	ca. 58.000,-- DM

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Kleve, den 25. 10. 1995

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag



(Crämer)

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan der Stadt Kleve

Nr. 4-166-0

in der Gemarkung Materborn, Flur 38

Annabergstraße/Talstraße

1.0 Einleitung

Die Stadt Kleve plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-166-0 eine Erweiterung ihrer Wohnbauflächen. Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der aus Erläuterungstext und Kartenteil besteht.

2.0 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Reichswald-Höhen, eines eiszeitlichen Stauchwalles mit lehmig-sandigen Böden.

3.0 Reale Vegetation, Biotopstrukturen, Flächennutzung

Die reale Vegetation des Plangebietes (aufgenommen im Juli 1993) enthält folgende anthropogene Strukturen:

1. Intensivrasen im Planbereich 1 (einmal wöchentlich geschnitten) als Bolzplatz genutzt,
2. Spielrasenrandstreifen mit Brennessel, Beifuß und Girsch (artenarm),
3. Ligusterhecke mit Apfelhochstamm auf der Grenze zum Flurstück 87,
4. mit einbezogener Kiesstreifen auf dem Flurstück 29,
5. Ziergarten mit zweiseitiger Ligusterheckeneinfassung auf dem Flurstück 52 im Bereich der künftigen Straßentrasse,
6. ehemalige Ziergartenflächen mit artenarmen Ruderalfluren, Ziergräsern, Spitzwegerich und Girsch,
7. Baumbestand auf dem Flurstück 52:

Im Einmündungsbereich der Straße ein Birnbaum, parallel zur Grenze des Flurstücks 51 eine Baumreihe mit vier jungen Birken und im nördlichen Bereich des Flurstücks 52 eine Reihe mit drei mittelalten Birken,

8. durchgewachsene Fichtenbestände (serbische Fichten) auf den Flurstücken 39, 49, 50 und 85, viel zu enge Pflanzabstände und dadurch erstickte Krautflora auf dem Boden,
9. Ziergarten auf dem Flurstück 49 (ca. 2 - 3 Jahre alt) mit Randeinfassung aus Lebensbäumen und Scheinzypressen, intensiv gepflegte Rasenfläche,
10. Ruderalfluren, überwiegend auf dem Flurstück 85 und zwei kleinere Teilbereiche auf dem Flurstück 39 mit großer Brennessel, Girsch, Goldrute, Beifuß, Sauerampfer und Ackerwinde. An Gehölzen sind Baumbeeren (10 % der Fläche), fünf

Birken (Samenflug), drei Saalweiden und ein ca. 15 Jahre alter Walnußbaum, der erhalten werden soll, vorhanden.

11. Ziergarten auf dem Flurstück 39 (intensiv genutzt), mehr als 95 % Vielschnittrasen (einmal wöchentlich geschnitten) und lediglich 10 m Lebensbaumhecke sowie 12 andere 5 - 10 Jahre alte Nadelgehölze,
12. Wirtschaftsgarten auf dem Flurstück 38 mit zwei kleinen Teilbereichen, die als intensiv genutzte Ziergärten angelegt sind. Erschließung über einen ca. 50 m langen und 1 m breiten Plattenweg.

4.0 Geplante Flächennutzung

Der Bebauungsplan sieht im Nutzungsgebiet 1 ein Allgemeines Wohngebiet und in den Nutzungsgebieten 2 und 3 Reine Wohngebiete vor. Die Erschließung der Nutzungsgebiete 1 und 3 ist über die Annaberg- und Talstraße gesichert. Für die Erschließung des Nutzungsgebietes 2 ist eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Der gesamte Bebauungsplan hat eine Flächengröße von 9.200 m² mit einer Eingriffsfläche von 5.220 m². Auf der Differenzfläche von 3.980 m² (Flurstück 29, Teilfläche aus 52, 54 und 53) sieht der Bebauungsplan keine Veränderung vor. Diese Fläche ist als Nicht-eingriffsfläche aus dem Untersuchungsbereich herausgenommen worden.

5.0 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Erhaltung von Gehölzen

Im südwestlichen Bereich des Flurstückes 85 ist ein Walnußbaum zu erhalten.

Baumreihen und Baumgruppen

Die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Standorte für Baumreihen und Baumgruppen sollen mit Stieleichen bepflanzt werden.

Gehölzstreifen

Die verbindlich vorgeschriebenen Gehölzflächen im Nutzungsgebiet 1 sind mit Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation aus folgender Aufstellung zu bepflanzen:

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Birke	(Betula pendula)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Walnußbaum	(Juglans regia)
Winderlinde	(Tilia cordata)
Eberesche	(Sorbus auduparia)

-4-

Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sträucher:	
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)
Holzapfel	(Malus silvestris)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
<u>Niedrige Sträucher (Bodendecker):</u>	
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum)
Apfelrose	(Rosa rugosa)

Der Anteil der Bodendecker darf höchstens 10 % der Wildgehölzfläche betragen.

6.0 Ökologische Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotopstrukturen sowie der Kompensationsmaßnahmen

Die Bewertung erfolgte nach "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" - Herausgeber: MURL, 2. Auflage, Düsseldorf von Adam, Nohl und Valentin (1989) -.

7.0 Bewertung des vorhandenen Bestandes

Bestand	m ²	Wertstufe	Wert
1. Flächen, in die nicht eingegriffen wird	3.980	0	0
2. wasserdurchlässig befestigte Flächen (Betonplatten)	50	0	0
3. bebaute Flächen	30	0	0
4. Rasenfläche (intensiv genutzt), 1 x wöchentlich gemäht	2.840	1	2.840
5. wasserdurchlässig befestigte Flächen (Kies)	110	0,5	55
6. Wirtschaftsgärten	250	1	250
7. Ziergartenflächen (5 - 10 Jahre alt) mit intensiv gepflegter Rasenfläche	830	2	1.660
8. Randstreifen zu unter 3. genannten Rasenfläche	70	2	140
9. Nadelgehölze (durchgewachsene serbische Fichten und Edeltannen)	500	3	1.500
10. Ruderalfluren (artenarm)	400	4	1.600
11. ehemalige Ziergartenflächen mit artenarmen Ruderalfluren, seit 3 - 4 Jahren ohne Nutzung	100	4	400
12. Hecken mit standortgerechtem Gehölz (Liguster)	40	4	160
13. 1 Apfelhochstamm (6 m Kronendurchmesser = 28 m ² , die in Pos. 1 enthalten sind)		5	144
14. 1 Walnußbaum (6 m Kronendurchmesser = 28 m ² , die in Pos. 10. enthalten sind)		4	112
9.200 m ²			8.861

8.0 Bewertung der geplanten Nutzung und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen

Planung	m ²	Wertstufe	Wert
1. Flächen, in die nicht eingegriffen wird	3.980	0	0
2. Überbaubare Flächen	1.320	0	0
3. Straßenfläche	250	0	0
4. PKW-Stellplatzflächen	405	0	0
5. Private Grünflächen, Rasen und Gehölze mit geringem Anteil fremdländischer Arten	2.200	2	4.400
6. Öffentliche Grünflächen an der Stichstraße zum Nutzungsgebiet 2 und im Bereich der Parkplätze	170	2	340
7. Private Grünflächen, verbindlich festgesetzt als Ausgleichsflächen = Pflanzflächen mit ausschließlich einheimischen und standortgerechten Gehölzen, 3 - 5 m breit,	450	3	1.350
8. Private Grünflächen/Ausgleichsflächen wie vor, jedoch 5 - 15 m breit	425	4	1.700
9. 23 einheimische Bäume (Stieleichen) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm an der Stichstraße im Bereich der PKW-Stellplätze und in den Ausgleichsflächen im Nutzungsgebiet 1 pflanzen (Flächen sind in Pos. 6 und 7 enthalten, berechnet werden 23 x 10 m ² = 230 m ²)		4	920
10. Erhaltung eines Walnußbaumes (28 m ² in Pos. 5 enthalten)		6	168
9.200 m ²			8.878
=====			

9.0 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung der Bestands- mit der Planungsbewertung ergibt rechnerisch einen Überschuß von 17 Werteeinheiten.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen führen somit zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der Ausgleich für die Erschließungsstraße ist nach 8.0 Nr. 6 mit 170 m² auf dem Flurstück 52 und nach 8.0 Nr. 6 mit 250 m² auf dem Flurstück 30 vorgesehen.

Für den Eingriff, den die geplante Wohnbebauung in den Naturhaushalt verursacht, sind Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 29 und 30 nach 8.0 Nrn. 7, 8 und 9 verbindlich festgesetzt.

Kleve, den 18. 11. 1994

STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -
Im Auftrag


(Crämer)

Aufgestellt:


(Baumann)