

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-168-0 für das Gebiet Esperance/Kuhstraße.

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 12.12.1986 hat der Rat der Stadt Kleve für den o.a. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die von der Stadt erworbenen Flächen einer künftigen privaten Wohnbaunutzung zuzuführen.

Als generelle Ziele und Zwecke sind zu nennen :

- Schaffung von erforderlichen Wohnungen in freistehenden Einzelhäusern
- Steigerung des Wohnwertes durch private Grünflächen
- Anlegung eines öffentlichen Grünzuges mit Kinderspielbereichen
- verkehrsordnende und verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Erhaltung und Integration bestehender Bausubstanz sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft
- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege (ökologische Ausgleichsmaßnahmen).

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Kleve in dem zum Wohnen bevorzugten Ortsteil Materborn, 1,5 km vom Ortskern Materborn sowie 2,5 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt. Dieses Plangebiet ist eine Erweiterung eines zusammenhängenden großen Wohngebietes mit intakter Infrastruktur. Es handelt sich bei diesem Plangebiet um ein zukünftiges Wohngebiet in einer besonders reizvollen Landschaft. Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche und landschaftliche Einordnung des Geplanten in das Vorhandene mit besonderem Augenmerk auf die Gestaltung des neugebildeten Ortsrandes.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Materborn, Flur 6, 42, 34, 39 und 40.

Das Gebiet wird umgrenzt im Südosten von der Kuhstraße, im Nordwesten bis Norden von der Straße "Esperance" sowie im Südwesten von einem Erschließungsweg mit vorhandener Wohnbebauung; im Südosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 4-076-0 sowie der bebaute Hang des Ruppenberges an, im Nordwesten bis Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten einzelne Wohngrundstücke mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan überein. :

5. Plankonzept

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Abschluß eines großen zusammenhängenden Wohngebietes im Ortsteil Materborn. Es ist über die vorhandene Kuhstraße, welche an den Ruppenthaler Weg bzw. an die Schweizer Straße angebunden ist, erschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Schleifenstraßen, welche an die Wohnsammelstraße "Kuhstraße" angeschlossen wird. Die Ausbildung der Wohnstraßen als Schleifen beschränkt den Fahrverkehr auf Anlieger und Besucher (Verkehrsberuhigung). Der mittlere Teil der das Gebiet abgrenzenden Straße "Esperance" wird nicht zur inneren Erschließung genutzt, um sie im jetzigen Zustand als Teil der Landschaft zu erhalten. Hier schließen die Wohngärten landschaftsverbindend an. Die Kombination von Wohnstraßen und Wegen ergibt im Inneren des Gebietes kurze netzartige Verbindungen für den Fußgänger. An der tiefstliegenden Stelle des Geländes ist ein offenes Regenrückhaltebecken geplant. Die Einheit Regenrückhaltebecken und Kinderspielfeld bildet im Zentrum des Gebietes einen landschaftsgärtnerisch gestalteten Spiel- und Erholungsbereich. Die Bebauung ist in Art, Form und Maß (freistehende Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern) die Weiterführung der Wohnbebauung der angrenzenden Gebiete.

6. Verkehrskonzept

Die HAUPTerschließung führt zum besseren Erleben des Gebietes über die Straße "Esperance" bis zum Regenrückhaltebecken im Bogen an der öffentlichen Grünfläche vorbei bis zur Kuhstraße. Die vordere Strecke der Kuhstraße ist Teil einer neugebildeten Wohnstraße in Schleifenform. Die Verbindung der Kuhstraße zum Ruppenthaler Weg ist als Fußweg ausgebildet.

An dem hinteren Teil der Kuhstraße sind schleifenförmige Wohnstraßen zur inneren Erschließung des Gebietes angebunden. Die Schleifen sind durch Fußwege miteinander und weiterführend mit der öffentlichen Spiel- und Erholungsfläche verbunden.

7. Begründung zu den Festsetzungen

Die Festsetzungen "nur Einzelhäuser zulässig" und "die Mindestgröße von Grundstücken" sollen eine Teilung der konzipierten Grundstücke und Häuser ausschließen. Die Festsetzung "nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig" soll eine Teilung nur einmal ermöglichen. Diese Festsetzungen sowie die Einschränkung der Wohnungszahl garantieren die Fortsetzung der lockeren Baustruktur mit geringer Wohndichte

als Übergang zur freien Landschaft und sichern den hohen Wohnwert des Gebietes. Die hier festgesetzte abweichende Bauweise hat die Grundzüge der offenen Bauweise, weicht aber von dieser durch die zugelassene einseitige Grenzbebauung ab. Diese Festsetzung ermöglicht schmale, kleine Grundstücke.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Häusertypen ergeben zusammen ein vielfältiges Angebot für Bauwillige und ein abwechslungsreiches Ortsbild. Die Festsetzung bezüglich Garagen und Nebenanlagen schränken die baulichen Anlagen in den nicht überbaubaren Flächen auf das Notwendige ein.

Die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" an der Straße Esperance ist in 5. Plankonzept bereits begründet.

8. Grünflächen und Bäume

An der tiefsten Stelle des Plangebietes ist ein offenes als Teich ausgebildetes Regenauffangbecken mit Überlauf und Randversickerung in Verbindung mit einem Kinderspielfeld geplant. Dieser Bereich dient auch den umgebenden Wohngebieten über das Plangebiet hinaus und ist über Fußwege und Wohnstraßen von allen Seiten zugänglich. Das Netz aus Grünzug, sonstigen Fußwegen und Wohnstraßen schafft kurze, ungefährliche Gehverbindungen. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zum Schutz der anschließenden Vorgärten ist entlang des Spielfeldrandes ein höherer, dichter Bewuchs vorgesehen. Ebenfalls aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden Straßen und Wege durch Baumpflanzungen begleitet.

9. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

Die geplante Wohnbaunutzung bewirkt, verglichen mit der jetzigen landwirtschaftlichen Mononutzung, eine Verbesserung in ökologischer Hinsicht. Zum Beispiel werden die Erschließungsstraßen, wie in vergleichbaren Wohngebieten der Stadt üblich, mit regendurchlässiger Pflasterung ausgebaut und mit Bäumen bepflanzt, zum anderen wird ein großzügiger öffentlicher Grünbereich mit Teich und Spielfeld angelegt. In der später für den Bebauungsplan aufzustellenden Gestaltungssatzung werden alle Vorgärten als eine zusammenhängende Landschaftsgartenzone konzipiert. Diese Vorgartenlandschaft, zusammen mit den individuell angelegten Vorgartenbereichen zwischen den Häusern und zwischen Häusern und öffentlichem Grün, sichern nachhaltig ein Biotop großer Vielfalt.

Das als Teich ausgebildete Regenauffangbecken ist als Fläche für die Abwasserentsorgung festgesetzt. Dieses Becken findet in der Ausgleichsberechnung zum ökologischen Gutachten als hochwertiges Biotop Berücksichtigung. Mit der wasserrechtlichen Genehmigung durch den RP Düsseldorf vom 13.07.1989, die als Auflage einen besonderen Landschaftsplan zum Inhalt hat, ist diese Anlage verbindlich gesichert.

Der angefügte ökologische Fachbeitrag für den gesamten Bebauungsplanbereich ist Teil dieser Begründung.

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgungsleitungen sind in der Kuhstraße vorhanden und können mit relativ geringem Aufwand in das Plangebiet hinein erweitert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Kanalisierung der Straße "Heidberg" und "Kuhstraße" ist im Zeitplan über die Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet Kleve enthalten, die Plantrassen in den Wohnbauflächen durch den Bebauungsplan 4-168-0 ausgewiesen.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt im Trennverfahren in Anbindung an die bereits vorhandene SW-Anlage in der Straße "Brammenfeld" bzw. "Ruppenthaler Weg".

Ferner wird das Niederschlagswasser des bereits kanalisiert Teilbereiches der Schweizer Straße Sammler R I, Wasserweg und Brammenfeld dem Versicherungsbecken "Esperance" zugeführt.

Schmutzwasserableitung

Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über neu zu verlegende SW-Nebensammler, Zwischenpumpstationen, Druckrohrleitung an den vorhandenen SW-Vorfluter im Ruppenthaler Weg und wird über das innerörtliche Kanalnetz im Freigefälle dem Zentralspumpwerk Kellen zugeleitet und von dort mittels der Abwasserdruckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.

Regenwasserableitung

Das Niederschlagswasser wird über neu zu verlegende RW-Nebensammler dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Versickerungsbecken zugeleitet, wo die Infiltration ins Grundwasser erfolgt.

11. Altlasten (ehemalige Mülldeponie südlich außerhalb des Plangebietes gelegen)

Die über den Kreis Kleve als Träger der ehemaligen Mülldeponie vor einiger Zeit abgeschlossene Rekultivierungs- und Sanierungsmaßnahme sowie die Entfernung lassen nur geringe Immissionen für das Baugebiet erwarten, einzig die durch das Abfackeln der austretenden Gase entstehenden Geräusche.

Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- obere Abdichtung der Deponiefläche zur kontrollierten Oberflächenentwässerung

- Wiederherstellung der ursprünglichen Topographie des Heidberges durch Aufschüttung von Erde und nachfolgender Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
- Abfackelung der austretenden Gase.

Die Entfernung vom Deponierand bis zur Bebauungsplangrenze beträgt ca. 110 m.
Der Deponierand liegt im Mittel ca. 10 - 12 m über dem Plangebietniveau.
Die Hauptwindrichtung ist westlich.

12. Kosten

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

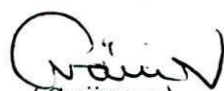
für den Grunderwerb	ca. 900.000,00 DM
für den Straßenausbau einschließlich Straßenbeleuchtung	ca. 1.400.000,00 DM
für die Kanalisierung (einschl. Teich)	ca. 2.000.000,00 DM
für die Grünflächen und Bäume	ca. 370.000,00 DM
	ca. 4.670.000,00 DM
	=====

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Aufgestellt:

Kleve, den 09.06.1992 ru

STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -
Im Auftrag


(Crämer)

Der Stadtdirektor
Az. 60

Diese Entscheidungsbegründung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 11.06.1992.



Kleve, den 24.07.1992

Im Auftrag

(Bergerhoff)

ienstkopie Stadt Kleve