Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4-171-0 für das Gebiet in Kleve-Materborn, Am Forsthaus

Inhalt:

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. Lage im Stadtgebiet

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Planerische Vorgaben

5. Begründung zu den Festsetzungen

   5.1 Art der baulichen Nutzung
   5.2 Maß der baulichen Nutzung

6. Verkehrsflächen

7. Ver- und Entsorgung

8. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

9. Kosten

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 20. 11. 1986 hat der Rat der Stadt Kleve für den o.a. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um diese Fläche einer künftigen Wohnbaunutzung zuzuführen.

Als generelle Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung von notwendigen Wohnungen in Reihenhäusern
- Steigerung des Wohnwertes durch private Grünflächen
- Verkehrsordnende und verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Erhaltung und Integration bestehender Bausubstanz
- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege (ökologische Ausgleichsmaßnahmen)

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet, ein Teil des Ortsteiles Materborn, ist in ca. 3 km Entfernung vom Stadtzentrum Kleve gelegen. Südwestlich grenzt durch die Straße "Am Forsthaus" getrennt der Ortsteil Reichswalde an. Die sonst angrenzenden Wohngebiete bilden zusammen mit dem Plangebiet eine Einheit.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 4-171-0, Gemarkung Materborn, Flur 16, wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes 100; nordöstliche Grenze des Flurstückes 98 tlw., 141 und 142; Flur 47, nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes 219; nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstückes 218; südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes 216; südwestliche Grenze des Flurstückes 217; Flur 16, südwestliche Grenze der Flurstücke 142, 141, 98, 97, 96 (Am Forsthaus), nordwestliche Grenze der Flurstücke 96, 99 und 100.

4. Planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 4-171-0 stimmt bezüglich der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan überein.

5. Begründung zu den Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in Anpassung an die vorhandene Bebauung, der Bebauung der angrenzenden Gebiete und zur Sicherung einer ruhigen Umwelt als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das städtebauliche Konzept, Hausgruppen in Zeilenbauweise mit durchfließendem Grün, welche sich mit der angrenzenden vorhandenen Bebauung verbindet, bestimmt.

Die zweigeschossigen Hausgruppen im Nutzungsgebiet 3 sind als städtebauliche Fortführung der bereits nördlich angrenzenden vorhandenen dreigeschossigen Wohnbebauung zu sehen.

Die Bebauung in den Nutzungsgebieten 2, 4 und 6 entspricht der offenen eingeschossigen Wohnbebauung südlich der Straße "Am Forsthaus".

6. Verkehrsflächen

Die innere, schleifenförmige Erschließungsstraße ist an die vorhandene Straße "Am Forsthaus" angebunden. Die Straße "Am Forsthaus" bildet die Verbindung zu den überörtlichen Verkehrsstraßen. Zur Sicherung der Erschließung der jeweiligen Hausgruppen sind in den einzelnen Nutzungsgebieten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Zwischen der Straße "Am Forsthaus" und der geplanten Erschließungsschleife ist an zentraler Stelle eine Fläche zum Bau von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen für das gesamte Plangebiet ausgewiesen. Diese Flächen für den ruhenden Verkehr werden über die innere Schleife erschlossen.

In den Nutzungsgebieten 3, 4 und 5 sollen keine zusätzlichen Garagen ausgewiesen werden, damit die verhältnismäßig kleinen Gartengrundstücke frei von jeglichem Autoverkehr bleiben. Lediglich im größeren Nutzungsgebiet 5 sollen die Garagen in den Baukörpern integriert werden.
Bei der eingeschossigen Einzelhausbebauung entlang der Straße "Am Forsthaus" können die Garagen unmittelbar neben den Wohnhäusern errichtet werden.
Auch die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist, wie in anderen Bebauungsplänen, möglich. Gleichwohl werden die Gartenhäuser in ihrer Größe eingeschränkt, damit keine unverhältnismäßig großen Anlagen entstehen. Die Obergrenze von 15 cbm umbautem Raum läßt immerhin eine etwa 1,50 m x 3,00 m große Anlage zu.

Das hier angewandte System der Verkehrsberuhigung mit einem auf den Anliegerverkehr reduzierten Innenbereich entspricht dem Verkehrsberuhigungskonzept für das gesamte Stadtgebiet.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen sind in der Straße "Am Forsthaus" vorhanden und werden in das Plangebiet hinein erweitert.

Die Abwasserableitung aus dem Planbereich erfolgt nach dem Trennverfahren. Grundlage ist der am 24. 07. 1974 vom Regierungspräsidenten unter Az. 64.II.500.06.05 genehmigte Entwurf über die Entwässerung des Baugebietes Saalhof.

Das ausgewiesene Baugebiet ist bis auf den Planstraßenbereich bereits abwassermäßig erschlossen. Der hier zu erstellende Abwasserkanal wird an die vorhandenen Anlagen in der Straße "Am Forsthaus" angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das Zwischenpumpwerk "Hüfgen" und Transportleitungen dem Zentralpumpwerk Kellen zugeleitet und mittels Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserhauptsammler "Am Forsthaus", der gleichzeitig Rückhaltefunktion hat, gedrosselt dem Regenwassersickerbecken "Hüfgen" zugeleitet, wo die Infiltration ins Grundwasser erfolgt.
Das dieser Einleitung zugeordnete Einzugsgebiet dient ausschließlich zu Wohnzwecken. Nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich des Verschmutzungspotentials ist eine vorherige Behandlung des Regenwassers nicht erforderlich.

8. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege
(Ausgleichsmaßnahmen)

Das Plangebiet ist eine Baulücke in einem sonst vollständig bebauten Wohngebiet. An der südöstlichen Ecke schließt ein Waldstück an. Der städtebauliche Abschluß durch die Schließung dieser Baulücke hat eine positive Auswirkung auf das umgebende Ortsbild. Das gleiche gilt für die zukünftigen Hausgärten und andere geplante Begrünung. Zur Minderung bzw. Kompensation des Eingriffes in den ökologischen Bestand sind diese und weitere landschaftspflegerische Maßnahmen gemäß dem Fachbeitrag vom Mai 1992 erforderlich. Dieser landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Teil der Begründung.

9. **Kosten**

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

Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten		ca. 25.000,-- DM
Erschließung:	Kanal	ca. 100.000,-- DM
	Straßen	ca. 70.000,-- DM
		195.000,-- DM

Die Preise sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt worden.

Aufgestellt:

Kleve, den 30. 09. 1992

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Crämer)

Der Stadtdirektor
Az.: 60

Kleve, den 16.11.1992

Diese Original-Entscheidungsbegründung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom 30.09.1992.

Im Auftrag

(Bergerhoff)

Stadt Kleve 28 28

Gehört zur Verfügung vom 29. Jan. 1993
AZ. 35.2-12.25 (Kleve 4-171-0)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf