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. 4-204-0 für das Gebiet Rolandstraße/Sackstraße/Querallee (Gelände Hüfgen)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 29.05.1991 hat der Rat der Stadt für den o. a. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Als generelle Ziele und Zwecke sind zu nennen :

- Schaffung von dringend erforderlichen zusätzlichen Wohnungen in Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern
- Schaffung eines öffentlichen Grünzuges mit Kinderspielbereichen
- Steigerung des Wohnwertes durch private Grünflächen
- Verkehrsordnende und verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Erhaltung und Integration bestehender Bausubstanz und vorhandener großer Bäume
- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege.

Der Plan dient der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung
Damit eine abschnittsweise Umsetzung der Planung möglich ist, die auch die besonderen Eigentumsverhältnisse berücksichtigt, wurde der Plan geteilt und getrennt weiterverfolgt (Grundstücksflächen im Eckbereich zwischen Querallee und Klombeckstraße sind entfallen). Gegenüber der Bürgerbeteiligung mußte demnach die Erschließung des Baugebietes geändert werden. Unter Beibehaltung der Baustruktur wird nunmehr das Gebiet durch mehrere Stichstraßen, die teilweise fußläufig miteinander verbunden sind, erschlossen. Dieses hat auch eine bessere Verteilung des Verkehrs auf die umliegenden Straßen zur Folge, wobei unerwünschter Durchgangsverkehr unterbunden wird.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden von Kleve in der zum Wohnen bevorzugten Oberstadt.
Bei der Realisierung dieser Planung wird in Zukunft eine Freifläche zwischen bereits im Osten und Westen bebauten Flächen abschließend am Stadtrand baulich geschlossen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 4-204-0 stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein.

4. Begründung zu den Festsetzungen

In den Nutzungsgebieten mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind die Stellplätze sowie Gragen festgesetzt. Hierdurch sollen Vorgärten und Hausgärten von baulichen Anlagen freigehalten werden.
Die sonstigen Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Grundkonzept, eine vernünftige Mischung von Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhäuser), Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern architektonisch in die Umgebung einzufügen.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet liegt in verkehrstechnisch günstiger Lage durch die Anbindung an die Albersallee, welche wiederum an die Hauptverkehrsstraßen Hoffmannallee im Westen und Nassauerallee im Osten angeschlossen ist.
Des weiteren ist eine Erschließung (nur Stichstraße) des Baugebietes von der Querallee aus vorgesehen. Die Klombeckstraße soll entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1-033-0 I mittelfristig abgebunden werden (nur Fußgänger und Radfahrer zur Querallee). Die weitere Erschließung erfolgt über als Stichstraßen ausgebildete Wohnstraßen.

6. Planinhalt

Bei der Planung sind bauliche Strukturen der angrenzenden Gebiete aufgenommen worden mit dem Ziel, das Plangebiet in den bestehenden Stadtteil zu integrieren. Ein größerer Anteil an Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, als Hausgruppen konzipiert, soll den dringenden Bedarf an Miet- bzw. Eigentumswohnungen mit geringerem Grundstücksbedarf decken. An den Rändern des Gebietes als Übergang zu angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausgebieten bzw. zur Landschaft sind zweigeschossige Hausgruppen und freistehende Einzelhäuser, die - wenn möglich - auch als Doppelhäuser ausgeführt werden können, vorgesehen.
Durch die Stellung der Baukörper wird eine abwechslungsreiche Folge von Freiräumen mit überschaubaren Nachbarschaften erreicht.
Die Konzentration von privaten Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen an besonderen Stellen in Verbindung mit den dazugehörigen Hausgruppen vermeidet unnötiges Parken in den Wohnstraßen sowie das Durchschneiden von Vorgartenflächen mit vielen Zufahrten. Zum konzentrierten Abstellen

von Pkws sind bei den Mehrfamilienhäusern in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes Tiefgaragen mit darüberliegenden Stellplätzen geplant. Hierdurch werden oberirdische Garagenbaukörper vermieden und an gleicher Stelle dicht eingegrünte Stellplätze auch für Besucher möglich gemacht.

7. Grünflächen und Bäume

In der südwestlichen Ecke an der tiefsten Stelle des Plangebietes ist ein offenes, als Teich ausgebildetes Regenauffangbecken mit Überlauf und Randversickerung in Verbindung mit einem Kinderspielplatz geplant. Die öffentliche parkartige Grünfläche, verbunden mit den ebenfalls parkartigen privaten Flächen der anschließenden Mehrfamilienhäusergruppe und dem hier an zentraler Stelle angeordneten Kindergarten, bildet eine Einheit. Diese Gemeinschaftseinrichtungen sind über eine Grünachse (Fußweg mit Bäumen) mit dem gesamten Gebiet verbunden. Der Spielplatz dient auch den umgebenden Wohngebieten über das Plangebiet hinaus. Er ist über Fußwege und Wohnstraßen von allen Seiten zugängig. Das Netz aus Grünzug, sonstigen Fußwegen und Wohnstraßen schafft kurze und ungefährliche Gehverbindungen innerhalb des Gebietes.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sowie zum Schutz der Wohngartenbereiche ist entlang der Querallee sowie an den Rändern öffentlicher Grünanlagen höherer Bewuchs nötigenfalls in Verbindung mit Erdwällen geplant (außer in den Sichtfeldern).
Ebenfalls aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden Straßen und Wege durch Baumpflanzungen begleitet.
Der Schutz der vorhandenen großen Bäume des ehemaligen Bauernhofes durch die städtische Baumschutzsatzung wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

8. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

Es ist sicher, daß die geplante Wohnbaunutzung, verglichen mit der jetzigen landwirtschaftlichen Mononutzung, eine wesentliche Verbesserung in ökologischer Hinsicht bewirkt. Bisher werden die Freiflächen als Acker- bzw. Weideflächen genutzt. Verglichen hiermit werden zum einen die geplanten Erschließungsstraßen, wie in vergleichbaren Wohngebieten der Stadt üblich, mit regendurchlässiger Pflasterung ausgebaut und mit Bäumen bepflanzt, zum anderen werden großzügige öffentliche Grünbereiche mit Teich und Spielplätzen angelegt. In der für den Bebauungsplanbereich aufzustellenden Gestaltungssatzung werden alle Vorgärten als eine zusammenhängende Landschaftsgartenzone konzipiert. Diese Vorgartenbereiche, zusammen mit den individuell angelegten Wohngartenbereichen zwischen den Häusern und den öffentlichen Grünflächen, sichern nachhaltig ein Biotop großer Vielfalt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt.
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung

9. Ver- und Entsorgungsanlagen über Hauptsammler

Schmutzwasserableitung:
Das Schmutzwasser aus dem künftigen Wohngebiet wird im Freigefälle zur vorhandenen Pumpstation an der Huissenerstraße (Aldi) geleitet und von dort über Hauptsammler und Transportleitungen dem Zentralpumpwerk Kellen zugeleitet. Von dort wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.
Die verbindende Rohrleitung in der Querallee zwischen der Pumpstation und dem geplanten Wohngebiet soll 1995 hergestellt werden.

Regenwasserableitung:
Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über Versickerung in den Untergrund. Hierfür ist der Bau eines kombinierten Rückhalte-, Klär- und Sickerbeckens vorgesehen. Es ist eine dauerbespannte Teichanlage in öffentlicher Grünfläche geplant (Genehmigung nach § 58.1 LWG vom 02.03.1994 / Landeswassergesetz).

10. Altstandorte und Altablagerungen

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

11. Immissionsschutz

Für das Baugebiet sind auch zukünftig weder Immissionen hinsichtlich Verkehrslärm, Gewerbelärm noch landwirtschaftliche Geruchsbelästigungen zu erwarten. Zur Lärmsituation liegt ein Gutachten des TÜV Rheinland 1980 vor.
Im übrigen kann durch passive Maßnahmen (sinnvolle Grundrißanordnung und Isolierfenster aus Wärmeschutzgründen) der erforderliche Lärmschutz gewährleistet werden.

Die Schreinerei Michels wird ausgelagert und errichtet im Gewerbegebiet "Hammscher Hof" einen neuen Betrieb. Entsprechende Verträge sind in Vorbereitung. Auf dem jetzigen Betriebsgrundstück wird somit keine Holzbearbeitung vorgenommen, so daß negative Auswirkungen auf die heranrückende Wohnbebauung nicht mehr vorhanden sind. Neben der Betriebswohnung soll lediglich eine Verkaufsstelle (Bestattungen, Schlüsseldienst o. ä.) verbleiben.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung des Verkehrslärms soll entlang der K 26 die vorgesehene Ausweisung eines WA-Gebietes verbleiben.

12. Kosten

Die Herstellungskosten der Abwasseranlagen betragen nach der Kostenschätzung :

Schmutz- und Regenwasserkanal	ca. 1.439.000,-- DM
Regenwasserklärteich	ca. 161.000,-- DM
Regenwasserrückhaltebecken	ca. 333.000,-- DM
Sonderbauwerke	ca. 123.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 2.056.000,-- DM

Straßen- und Wegeausbau sowie Straßenbeleuchtung :

Die Straßen- und Wegebaukosten betragen einschließlich Bäume und Bepflanzung	ca. 1.450.000,-- DM
Die Kosten für die Straßenbeleuchtung betragen	ca. 160.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 1.610.000,-- DM

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Aufgestellt :

Kleve, den 25.01.1995

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Crämer)