

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5-202-0 im Ortsteil Reichswalde für das Gebiet Stoppelberg/Fettpott/Buchholz/Hirschbruch

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 30.01.1991 hat der Rat der Stadt für den o. a. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf führt die städtebaulichen Grundzüge der Siedlung Reichswalde, freistehende Einfamilienhäuser mit großzügiger Durchgrünung, fort.

Es handelt sich bei diesem Plangebiet um den im Nordosten gelegenen noch unbebauten Teil, eines der bevorzugten Wohngebiete in der Stadt. Die Fläche wird bisher von zwei Gartenbaubetrieben gewerblich genutzt. Der südlich gelegene Betrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der nördliche an der Straße Fettpott vorhandene Gartenbaubetrieb wird ausgesiedelt. Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das Bebauungsplangebiet bereits als Wohnbaufläche aus. Mit der Erlangung der Rechtsverbindlichkeit für den vorliegenden Bebauungsplan verliert die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 5-026-0, Nutzungsgebiet Nr. 10, östlich des Stoppelbergs ihre Gültigkeit.

2. Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

Das Plangebiet ist in Anpassung an die vorhandene und angrenzende Wohnbebauung und zur Sicherung eines ruhigen Wohnumfeldes als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die vorhandenen Wohnhäuser im Plangebiet können, abgestimmt auf das Gesamtbild, in einem durch Baugrenzen eingeschränkten Umfang erweitert werden. Der Nachfrage entsprechend sind in den Nutzungsgebieten 1 und 2 Wohnbaugrundstücke als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte Beschränkung auf zwei Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaus ist in Abhängigkeit u. a. von der Erschließung zu sehen. Die bewußt reduziert ausgewiesene Straßenerschließung erlaubt keine Erhöhung des Anliegerverkehrs und auch keine zu große Verdichtung der Wohnbebauung.

Die Grundflächenzahl ist laut Obergrenze BauNVO mit maximal 0,4 festgesetzt. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit gewährleistet, daß die zulässige Obergrenze laut BauNVO nicht erreicht bzw. überschritten wird.

Durch den Ausschluß der Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen soll gewährleistet werden, daß die vorgesehenen Freiflächen durch störende Bauten nicht beeinträchtigt werden.

Um den Bewohnern die Errichtung von Gartenhäuschen, Geräteschuppen o. ä. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, werden Nebenanlagen beschränkt zugelassen.

3. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die tangierenden Straßen Fettpott im Norden und Stoppelberg im Westen erschlossen. Für die weitere Erschließung im inneren Planbereich sind zwei kurze Stichwege von 6 m Breite mit einer einreihigen Baumpflanzung vorgesehen.

Die Größe der Wendekreise (Durchmesser 18 m, Fahrstreifen 4,50 m) ist notwendig, um Versorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr, Feuerwehr etc.) sowie Anliegerverkehr ausreichend Wendemöglichkeiten zu geben. Der südlich gelegene Stichweg wird über einen Fußweg mit der Straße "Buchholz" verbunden.

Das hier angewandte System mit einem verkehrsberuhigten Innenbereich entspricht dem Plan zur Verkehrsberuhigung für das gesamte Stadtgebiet.

4. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt gemäß des am 28.12.1971 unter Aktenzeichen 64.II.500.06.05 vom Regierungspräsidenten genehmigten Entwurfes zur Entwässerung des Ortsteiles Reichswalde nach dem Trennverfahren. Das Schmutzwasser gelangt über das Ortsnetz und die Transportleitungen zum Zentralpumpwerk Kellen. Von dort wird das Abwasser mittels Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird dem ortsnahen Versickerungsbecken der Regenwasserkanalisation zugeführt, wobei die Infiltration ins Grundwasser erfolgt. Dem Versickerungsbecken ist eine Leichtstoffabscheideranlage vorgeschaltet.

Der Ortsteil Reichswalde einschließlich das zugehörige Plangebiet dient überwiegend zu Wohnzwecken. Aus diesem Grunde ist nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich

des Oberflächenverschmutzungspotentials eine weitere Behandlung der Niederschlagsabwässer nicht vorgesehen.

Infolge der guten örtlichen Versickerungsmöglichkeit im Untergrund bietet es sich an, das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser lokal zu versickern und nur das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

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

5. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

Belange von Natur und Landschaft werden nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

6. Kosten

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

Grunderwerbs- und Grunderwerbsnebenkosten	120.000,--	DM
Straßen einschl. Beleuchtung und Bäume	160.000,--	DM
Kanalisierung	150.000,--	DM
insgesamt	430.000,--	DM
	=====	

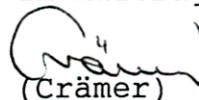
Die Preise sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt worden.

Aufgestellt :

Kleve, den 15.12.1993

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

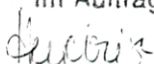
Im Auftrag


(Crämer)

Diese Begründung/dieses Gutachten hat während der Ratssitzung am 15.12.1993 im Ratssaal öffentlich ausgehängen.

Kleve, den 15.12.1993

STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
Im Auftrag



Diese Begründung/dieses Gutachten ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses/abschließender Beschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 15.12.1993

Kleve, den 15.12.1993

STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

