

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5-206-0 für das Gebiet zwischen Hirschbruch, Buchholz, Düffelstraße und Kattenwald

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 18.12.1991 hat der Rat der Stadt Kleve für den o.a. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um diese Hinterlandflächen einer geordneten Wohnbaunutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die zukünftige Erschließung und Bebauung der unbebauten Flächen im Innern des Gebietes.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.01. - 20.01.1995 einschließlich.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, neuerer Rechtsprechung in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der neu gefaßten wasserrechtlichen Vorgaben hat der Rat am 26.02.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5-206-0 erneut öffentlich auszulegen.

Die Offenlage erfolgte aufgrund der Bekanntmachung in den örtlichen Tageszeitungen am 20.05.1997 in der Zeit vom 02.06.1997 bis 02.07.1997 einschließlich, ausgenommen Freitag, den 13.06.1997. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.1997 um ihre Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Offenlage wurden insbesondere von den Anliegern etliche Anregungen vorgetragen, die im wesentlichen die Anordnung der überbaubaren Flächen und der Ausgleichsflächen, die Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung sowie die künftige Verkehrsführung betreffen.

Die Verwaltung hat daraufhin einen neuen Planentwurf erstellt und diesen am 29.04.1998 den betroffenen Grundstückseigentümern vorgestellt. Die Anwesenden erklärten sich mit dem modifizierten Plankonzept einverstanden und sprachen sich für eine neue Offenlage aus.

Aufgrund der Bekanntmachung in den örtlichen Tageszeitungen am 04.11.1998 erfolgte die gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB auf 2 Wochen verkürzte Offenlage in der Zeit vom 13.11.1998 bis 27.11.1998 einschließlich.

Das neue Plankonzept unterscheidet sich von der in der Offenlage 1997 zur Diskussion gestellten Planvariante insoweit, als nun die an der Düffelstraße gelegenen bebauten Grundstücke aus dem Plangebiet ausgeklammert werden und die ehemals vorgesehene öffentliche Ausgleichsfläche an der Straße "Buchholz" zugunsten von Wohnbebauung extern angelegt wird. Wegen der verdichtet vorgesehenen Wohnbebauung sind die Ausbaubreiten der

nördlich abzweigenden Stichwege auf 5,00 m reduziert worden; für eine Zeile der Wohnbebauung ist die Erschließung aus "Platzgründen" über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Als generelle Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung von erforderlichen Wohnungen in freistehenden Einzel- sowie Doppelhäusern
- Nutzung innerstädtischer Bebauungspotentiale zum Schutz des Außenbereichs
- Steigerung des Wohnwertes durch Anlegung privater Grünflächen
- Anlegung eines Spielplatzes mit entsprechender Eingrünung
- Erhaltung und Integration bestehender Bausubstanz
- Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaftspflege (ökologische Ausgleichsmaßnahmen)
- Verrieselung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vor Ort.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Kleve des wegen der Waldnähe zum Wohnen bevorzugten Ortsteiles Reichswalde, 0,5 km vom Ortskern Reichswalde sowie 4 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt. Es ist ein Teil eines großen zusammenhängenden Wohngebietes mit intakter Infrastruktur.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Norden:	Südliche Grenze Hirschbruch
Osten :	Westliche Grenze Buchholz tlw.
Süden :	Nördliche Grenze Düffelstraße im Abstand von ca. 30 m bis 45 m in nördlicher Richtung
Westen:	Östliche Grenze Kattenwald tlw.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Flächennutzungsplan überein.

5. Plankonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Hintergelände bereits bebauter Grundstücke zwischen der Straße Hirschbruch und der Duffelstraße für eine Bebauung zu erschließen.

Die Erschließungsstraße verläuft zwischen den Straßen Kattenwald und Buchholz mit vier kurzen Stichwegen mit Wendehämmern. Über jeweils einen Fußweg wird eine Verbindung zum Hirschbruch und zur Duffelstraße geschaffen.

Der vorgesehene Spielplatztyp B ist über die beiden Fußwege und die Haupteerschließungsstraße zu erreichen. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der Grundlage der vorhandenen kleinmaßstäblichen Bebauung mit großzügiger Durchgrünung im Innern des Gebietes.

Die Durchgrünung besteht im überwiegenden Teil aus Heckengehölzen mit bodenständigen einheimischen Pflanzen und Obstwiesen, die als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt sind.

Durch die Neueinführung des § 51 a in das Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die entsprechenden Möglichkeiten wurden durch ein hydrologisches Gutachten, welches Bestandteil der Begründung ist, festgestellt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers, das auf den privaten Flächen anfällt, wird in die Verantwortung des Bauherrn gelegt. Es ist auf den einzelnen Grundstücken in Versickerungsmulden oder anderen dafür geeigneten Einrichtungen zu versickern.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und der unmittelbar vorhandenen Regenversickerungsanlage an der Straße Buchholz zugeführt.

Der erforderliche Kanal wird mit Rückhalteraum zur Entlastung der Regenwasserkanalisation angrenzender Wohngebiete ausgebaut.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Nutzungsgebiete 1 - 9 und 11 als "Reines Wohngebiet" (WR) auszuweisen. Das Nutzungsgebiet 10 ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen, da hier ein nicht störender Handwerksbetrieb vorhanden ist.

Die als "Reines Wohngebiet" festgesetzten Nutzungsgebiete nehmen einerseits Bezug auf die vorhandene Nutzungsstruktur und schaffen andererseits mit den übrigen Festsetzungen einen lockeren Übergang zur freien Landschaft.

In den Nutzungsgebieten 1 - 8 sind Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, da innerhalb der überbaubaren Flächen ausreichende Möglichkeiten für den Bau von Garagen und Stellplätzen bestehen.

Wie in anderen Bereichen werden Nebenanlagen in ihrer Größe eingeschränkt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird zum einen begründet aus der Zielsetzung heraus, die angrenzende maßstabsgerechte Bebauung zu wahren und das vorhandene Maß auch für die künftige Entwicklung und Bebauung zugrunde zu legen. Damit werden städtebaulich intakte und auch gewollte Strukturen weiterentwickelt und verwachsen durch diese Kontinuität zu einem geschlossenen Ganzen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche aus der Bevölkerung und unter Wahrung der städtebaulichen Struktur Reichswaldes sollen hier in offener, eingeschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

7. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 04.08.1998, der Bestandteil der Begründung ist, berücksichtigt.

8. 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 vorhanden sind.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan ist Teil eines bestehenden Wohngebietes. Alle für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umgebenden Straßen vorhanden und können mit einem relativ geringen Aufwand in das Plangebiet hinein erweitert werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach dem Trennverfahren über den Hauptsammler zum Pumpwerk "Hüfgen". Über eine Druckleitung, den Hauptsammler Materborn und den Transportsammler Ost fließt das Abwasser dem Zentralpumpwerk Kellen zu. Von dort wird es zum Klärwerk Kleve-Salmorth gepumpt.

Das Niederschlagswasser wird, wie unter Punkt 5 erläutert wurde, vor Ort versickert bzw. das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen der in der Nähe befindlichen Regenversickerungsanlage zugeführt.

10. Kosten

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen:

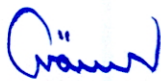
- 5 -

Für den Grunderwerb	450.000,-- DM,
für den Straßen- und Fußwegeausbau einschl. Beleuchtung	750.000,-- DM,
für die Kanalisierung	640.000,-- DM,
für Straßen, Bäume und öffentliche Ausgleichsfläche, für den Eingriff in Natur und Landschaft, den der Straßenausbau verursacht	80.000,-- DM,
für den Spielplatz	<u>80.000,-- DM</u>
Su.: 2.000.000,-- DM.	

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Kleve, den 24.02.1999
Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag


(Crämer)

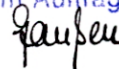
Diese Begründung/~~dieses Gutachten~~ ist Bestandteil
des Satzungsbeschlusses/~~abschließenden Beschlusses~~
des Rates der Stadt Kleve vom 24.02.1999

Kleve, den 25.02.1999

STADT KLEVE

Der Stadtdirektor

Im Auftrag



Diese Begründung/~~dieses Gutachten~~ hat während
der Ratssitzung am 24.02.1999
im Ratssaal öffentlich ausgehängt.

Kleve, den 25.02.1999

STADT KLEVE

Der Stadtdirektor

Im Auftrag

