Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 7-047-O, Postdeich/Bahndyck/Bahnlinie Kleve-Spyck/Beginnenkamp

Voraussetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Kleve hat in der Sitzung vom 29.5.1973 die Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 7-047-O beschlossen. Einen gewünschten städtebaulichen Abschluß bekommt das Gelände an das vorhandene Wohngebiet.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 7-047-O stimmt bezüglich der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein. Unter Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen beschloß der Rat der Stadt am 23. Oktober 1974 den Bebauungsplan als Satzung.

Aufgrund von nachträglichen weiteren Bedenken seitens der Bundesbahn und der Frau Anna Hermanns, Beginnenkamp 2, hob der Rat am 10. November 1976 den Satzungsbeschluß vom 23. Oktober 1974 auf und beschloß, den geänderten Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

Für die angrenzenden Gebiete gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Diese Flächen werden nach § 34 BBauG beurteilt.

4. Baubestand und Nutzung

Der angrenzende Baubestand besteht aus vorwiegend 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern.
Die Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet anzusehen und wird zur Zeit gemäß § 34 beurteilt.

5. Planbereich

Das Plangebiet liegt in Kleve in der Gemarkung Griethausen, Flur 1, und in der Gemarkung Brienen, Flur 2.
Es wird begrenzt durch die westliche Seite des Bundesbahngeländes, durch die nördliche Seite des Beginnenkamp, durch die östliche Seite des Postdeiches und durch die Begrenzung der südlichen Seite der Parzelle 49, 156, 141, 184, 185, 186,197 und 268.
Das Plangebiet hat eine Größe von 3,65 ha.

6. Planinhalt

Die geplante Bebauung wird durch zwei Straßen erschlossen. Eine führt zum Bundesbahngelände, die zweite führt in nördlicher Richtung und erhält als Abschluß einen Wendehammer.

Es werden freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser, zweigeschossige Wohnhäuser und eine geschlossene Bebauung am Postdeich ausgewiesen.

Sie bilden eine städtebauliche Einheit und fügen sich in Form, Höhenentwicklung und Struktur der vorhandenen Bebauung an.

7. Straße

Das Plangebiet ist im Norden durch den Beginnenkamp, im Osten durch den Postdeich, im südlichen Teil durch die Straße Am Postdeich erschlossen, die fertig ausgebaut sind.
Die geplante Straße vom Postdeich aus erhält eine durchgehende Pflasterfläche mit linksseitigem Schrammbord. Rechtsseitig bis zur Stichstraße wird ein 3,00 m breiter Fußweg mit Baumpflanzung angelegt. Hinter der geplanten Stichstraße bis zur Bundesbahn erhält die Straße einen 1,5 m breiten Bürgersteig.
Die geplante Stichstraße erhält eine durchgehende Pflasterfläche mit linksseitigem Schrammbord und rechtsseitig einen Bürgersteig von 1,5 m Breite. Am Ende wird ein Wendehammer angelegt. Ein Fußweg mit 3,00 m breitem Grünstriefen und Baumbepflanzung führt entlang der Bundesbahn zum Beginnenkamp.

8. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

In den bestehenden Straßen Beginnenkamp, Postdeich und Bahndyck sind die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vorhanden.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das in den Straßen vorhandene städtische Kanalnetz (Trennsystem).
Die Straßen erhalten eine ausreichende Beleuchtung.

9. Verwirklichung der Planung

Bei der Planung und Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gründen die noch freie Fläche, die unmittelbar an die jetzige Ortslage angrenzt, verplant worden.
Nicht zuletzt sollten auch die einheimischen Bürger, die bereits Bauvoranfragen eingereicht hatten, eine Möglichkeit erhalten, ein Familienheim bauen zu können.
Die freistehenden Häuser werden erfahrungsgemäß von privaten Bauherren in individueller Form errichtet. Entsprechend großzügig sind deshalb die Festsetzungen getroffen worden.
Eine Umlegung nach §§ 45 ff ist erforderlich, wenn die beteiligten sich nicht freiwillig einigen.

10. Planungsrechtliche und textliche Festsetzungen

Textteil des Bebauungsplanes:

Zu I: 1. und 2. Einfriedigung und Gartengestaltung

Durch diese Festsetzungen sollen die Flächen zwischen Straßen und Häusern (Vorgartenbereiche) einen zusammenhängenden Charakter erhalten.

Zu II: 1. Höhenentwicklung

Die Festsetzung bezweckt die Einschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper auf ein zumutbares Maß. Ohne diese Einschränkung wären extreme Höhenunterschiede möglich.

2. Dächer

Die großzügige Ausweisung der überbaubaren Flächen bedingt eine Einschränkung der Ausnutzung des Dachgeschosses. Die festgesetzte Dachneigung und Dachform entspricht der vorherrschenden Dachhaut der angrenzenden Wohngebiete.

11. Städtebauliche Anlage

Die Größe des Geländes beträgt	ca.	3,65 ha
Es wird von ausgebauten Straßen umgeben. Die weitere Erschließung erfolgt durch Stichstraßen.		
Die Größe des Plangebietes beträgt	ca.	3,65 ha
davon als öffentliche Verkehrsfläche		0,55 ha
Bauland	ca.	3,10 ha
Anzahl der vorhandenen Wohnungseinheiten	ca.	30
Anzahl der geplanten Wohnungseinheiten	ca.	48
Summe	ca.	78 WE.

12. Kosten

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

für den Grunderwerb	ca.	55.000,00 DM
für den Straßenausbau einschl. Straßenbeleuchtung u-nd Kanal	ca.	280.000,00 DM
Wasserversorgung	ca.	30.000,00 DM
Summe somit	ca.	365.000,00 DM

Die Preise sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt.worden.

Aufgestellt:
Kleve, den 22. Januar 1980
Für das Planungsamt der Stadt
I.A.

Crämer
(Crämer)

Gehört zur Vfg. v. 17.3.80
Az 35.2-12.25 (Kleve 7-097-01)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf