

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. 8 - 178 - 0 für das Gebiet
Nössling / Papenfildweg / Mehrer Straße im Ortsteil Donsbrüggen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Am 25.10.1995 hat der Rat der Stadt Kleve für den Bereich Nössling / Kranenburger Straße / Kämpstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Gemäß Ratsbeschluß vom 11.09.1996 wurde anläßlich der Abwägung der von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Planbereich geteilt und ergänzt.

Dieser Ratsbeschluß wurde durch den Ratsbeschluß vom 17.12.1997 ersetzt, damit die konkreten Planungen des Ingenieurbüros berücksichtigt werden können.

Der Aufstellungsbeschluß betrifft nunmehr den Bereich Nössling / Papenfildweg / Mehrer Straße im Ortsteil Donsbrüggen.

Als wesentliche Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung erforderlicher Wohnungen in ortstypischer Einzel- und Doppelhausbebauung
- Maßnahmen zur Erschließung der Flächen
- Städtebauliche Einordnung in die vorhandene Bebauung von Donsbrüggen sowie Ergänzung der Ortsstruktur
- Berücksichtigung des § 51 a LWG zur Niederschlagswasserbeseitigung

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 3,0 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt und schließt unmittelbar am Ortskern Donsbrüggen an. Wegen dieser Lage ist das Gebiet besonders zum Wohnen geeignet.

Der Ortsteil Donsbrüggen hat eine intakte Infrastruktur.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 8 - 178 - 0, Gemarkung Donsbrüggen, Flur 1, 3 und 4, wird wie folgt umgrenzt:

Norden: Flur 4, Flurstück 133, 147 und 99 (tlw.)
Flur 3, Flurstück 328
Flur 1, Flurstücke 247, 248 (tlw.), 144 (tlw.),
143, 105, 112, 276 (tlw.), 278 und 279 (tlw.)

Osten: Flur 1, Flurstücke 239, 76 (tlw.), 274 (tlw.)
und 252, 127, 182 und 252
Flur 3, Flurstücke 251, 128, 127, 182, 687 (tlw.),
686 und 407

Süden: Flur 3, Flurstücke 487, 488, 284 (tlw.), 683, 682
und 118
Flur 4, Flurstück 112

Westen: Flur 4, Flurstück 59, 105, 77, 158 (tlw.) und 133

4. Übergeordnete Planungen

Im Zuge der 71. Flächennutzungsplanänderung sind für gewerbliche Bauflächen vorgesehene Bereiche in Wohnbauflächen umgewandelt worden.

Insgesamt sind die Planungsabsichten der Stadt in ihren Zielen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

5. Plankonzept

Das Plangebiet bildet den nördlichen und nordwestlichen Abschluß des zusammenhängenden Wohngebietes des Ortsteiles Donsbrüggen nördlich der Bahnstrecke.

Es wird über die vorhandenen Straßen Mehrere Straße und Nössling erschlossen.

Außer bei dem Bereich Nössling, der von der vorhandenen Straße, die lediglich auszubauen ist, direkt erschlossen wird, erfolgt die innere Erschließung über Stichstraßen. Durch die Ausbildung der Wohnstraßen als Stichstraßen wird der Fahrverkehr auf Anlieger und Besucher eingeschränkt (Verkehrsberuhigung). Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie zur ökologischen Verbesserung des Gebietes erhalten alle Straßen eine begleitende Baumbepflanzung.

Das Plangebiet kann grob in 2 unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden.

Bereich 1 besteht im wesentlichen aus durch vorhandene Bebauung geprägten Flächen, deren Bestand unter Einräumung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten gesichert wird und umfaßt die Nutzungsgebiete 6, 8, 12, 13, 15-17.

Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA), als eingeschossige Bebauung in offener Bauweise. Dies entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter mit aufgelockerter dörflicher Struktur.

Bereich 2 umfaßt Flächen, die von ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche bzw. gartenbaulich genutzte Flächen für eine Wohnbebauung ganz oder teilweise neu erschlossen werden und umfaßt die Nutzungsgebiete 1 - 5, 7, 9 - 11, 14 und 18.

Festgesetzt wird hier die offene Bauweise, differenziert in Einzelhaus- bzw. Einzel- und Doppelhaus - Bauweise. Die planerische Absicht der Vermeidung einer zu starken baulichen Verdichtung gerade in Ortsrandlage wird durch textliche Festsetzungen gestützt. Diesem Ziel dienen die textlichen Festsetzungen, durch die die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt wird.

Durch den Ausschluß von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen soll gewährleistet werden, daß die vorgesehenen Freiflächen nicht durch störende Bauten beeinträchtigt werden. Ebenso werden nur begrenzt Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen o.ä. zugelassen.

So kann in Ortsrandlage eine starke Durchgrünung ermöglicht werden, unterstützt auch durch die festgesetzten privaten und

öffentlichen Pflanzflächen, die schon aus ökologischen Gründen erforderlich sind. Durch ihre Lage wird der Übergang zur freien Landschaft angemessen gestaltet.

Zum Schutz und zur Unterhaltung des Grabens an der Mehrer Straße wird eine 5 m breite Schutzzone gemäß der Forderung der zuständigen Deichschau Rindern festgesetzt.

Die im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindlichen Flächen wurden auf Verlangen als Flächen für Bahnanlagen gekennzeichnet. Betroffen ist auch ein Abschnitt der Mehrer Straße.

6. Berücksichtigung von Belangen von Natur und Landschaft

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

Der Ausgleich für das gesamte Baugebiet wird entsprechend dem Verursacher auf öffentlichen bzw. privaten Flächen realisiert. Hierfür anfallende Kosten werden gemäß der Satzung vom 04.12.1996 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG umgelegt.

7. Immissionsschutz

Das Bebauungsgebiet grenzt an keine klassifizierte Straße. Auf der Mehrer Straße ist keine derartige Verkehrsbelastung zu erwarten, daß die empfohlenen Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden können.

Die Problematik der Schallemissionen von der angrenzenden Sportanlage Nössling ist durch eine schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge aus Münster, die Bestandteil der Begründung ist, überprüft worden. Diese Untersuchung kommt zu dem Fazit, daß eine Überschreitung der Immissionsschutzrichtwerte während der Ruhezeiten möglich ist. Eine Beeinträchtigung ist jedoch nur für das unmittelbar angrenzende Grundstück (im Nutzungsgebiet 11) zu erwarten. Um die Bebauung hier dennoch zu ermöglichen, wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Erhöhung des vorhandenen Walles durch eine Schutzwand von ~~1,25~~ m Höhe sowie als passive Maßnahme der Ausschluß der Fenster von Aufenthaltsräumen im Obergeschoß auf der dem Schall zugewandten Seite festgesetzt. Durch geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich und die Anordnung einer Garage an der Grundstücksgrenze zur Sportanlage wird die Situation

1,80 m z. Ratsbeschluss
v. 9.9.98

zusätzlich verbessert.

Da der vorhandene Wall und somit die erforderliche Schallschutzwand außerhalb des Planbereiches liegt, ist eine privatrechtliche Sicherung der Maßnahme mit dem Eigentümer der Sportanlage zu vereinbaren. Im Bebauungsplan wird auf die Maßnahme hingewiesen.

Die den Bebauungsplanbereich durchquerende Bahnlinie ist seit Jahren stillgelegt. Nach Angaben der Deutschen Bahn AG wird sie derzeit nur für Transporte der Bundeswehr genutzt.

Für den Fall, daß der Bahnbetrieb wieder aufgenommen wird und Immissionen zu erwarten sind, wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt im Trennverfahren auf der Grundlage des am 17.07.1990 unter Aktenzeichen 54.II.500.01.09 vom Regierungspräsidenten nach § 58 (1) Landeswassergesetz genehmigten Entwurfs zur Entwässerung des Ortsteiles Donsbrüggen. In den vorhandenen Straßen sind die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle bereits betriebsfertig erstellt. Die bebauten Grundstücke sind an diese angeschlossen.

Für die ausgewiesenen Bauparzellen werden Ergänzungsanlagen erstellt. Diese können ohne besonderen Aufwand an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird über den tangierenden Transportsammler West dem Zentralpumpwerk Kellen zugeführt. Von dort werden die Abwässer über die Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve - Salmorth befördert.

Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51 a LWG über die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Regenwasserkanäle dem als Rückhaltebecken ausgebauten Donsbrüggen-Graben zugeleitet werden. Über diesen wird es dann gedrosselt in die große Wässerung eingeleitet. Dieser Vorfluter liegt im Zuständigkeitsbereich des Deichverbandes Kleve - Landesgrenze.

Eine Bodenuntersuchung des Büros Geokom, Dinslaken über die Versickerung von Niederschlagswasser in Donsbrüggen ist Bestandteil dieser Begründung. Als Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, daß der von der ATV A 138 geforderte Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem angenommenen Grundwasserhöchststand nicht zur Verfügung steht und daher von einer

gezielten Versickerung von Niederschlagswasserabflüssen abgesehen werden sollte.

Fließgewässer: Entsprechend der Anregung der Deichschau Rindern wird im Plangebiet das Gewässer 5.22 Graben Mehrer Straße mit einem Schutzstreifen dargestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch eine neu zu errichtende Trafostation gesichert.

Diese ist Ersatz der baufälligen Turmstation, gleichzeitig als städtebauliche Verbesserung des Ortsbildes zu sehen.

Im Zusammenhang hiermit werden auch die bisherigen 10 - KV - Freileitungen im Ortsbereich als Erdkabel neu verlegt.

9. Baudenkmal

Auf Anregung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege wird das Haus Mehrer Straße 10 als Baudenkmal gekennzeichnet.

Das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste ist eingeleitet.

10. Altstandorte und Altablagerungen

Der Stadt Kleve sind im Plangebiet weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt. Da die neu überplanten Bereiche bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt waren, können Bodenbelastungen gemäß Runderlaß vom 15.05.1992 (MBL NW Nr. 40) „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren“ ausgeschlossen werden.

11. Kosten

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen:

für den Grunderwerb	ca.	90.000,--	DM
für den Straßen- und Fußwegeausbau einschl. Beleuchtung	ca.	900.000,--	DM
für die Kanalisierung	ca.	440.000,--	DM
für eine Schallschutzwand	ca.	15.000,--	DM

für Straßenbäume und öffentliche
Ausgleichsfläche, für den Eingriff
in Natur und Landschaft, den der
Straßenausbau verursacht

ca. 200.000,-- DM

Summe

ca. 1.645.000,-- DM

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Kleve, den 16.07.1998
Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag
(Crämer)

~~Diese Begründung/dieses Gutachten~~ hat während
der Ratssitzung am 09.09.1998
im Ratssaal öffentlich ausgehängen.
Kleve, den 10.09.1998

STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Jaupen

~~Diese Begründung/dieses Gutachten~~ ist Bestandteil
des Satzungsbeschlusses/~~abschließenden Beschlusses~~
des Rates der Stadt Kleve vom 09.09.1998

Kleve, den 10.09.98
STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Jaupen