

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 8-215-0 für das Gebiet des ehemaligen Sportplatzes in Donsbrüggen, Ackersheide

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Es handelt sich bei dem Plangebiet um die Fläche des ehemaligen Sportplatzes in Donsbrüggen mit dem dazugehörigen, angrenzenden Parkplatz und einigen bereits bebauten Grundstücken. Nach Fertigstellung eines neuen Sportplatzes mit Erweiterungsmöglichkeiten am „Nössling“ wird der Ascheplatz an der „Ackersheide“ nicht mehr benötigt, und es können mit geringem Erschließungsaufwand zusätzliche Bauflächen in Donsbrüggen geschaffen werden.

Ziel ist, die geplanten Bauflächen zu erschließen und die zukünftige Bebauung zu ordnen.

Der Bebauungsplanentwurf führt die Grundzüge der angrenzenden Bebauung fort. Der Gebietscharakter mit lockerer, niedriger Bebauung und großzügiger Durchgrünung bleibt durch diese Anpassung erhalten.

2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 8-215-0 ersetzt, nachdem er Rechtskraft erlangt hat, einen Teilausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8-139-0.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist die Sportplatzfläche noch als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen. Sie soll im Zuge der Flächennutzungsplanrevision in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

3. Begründung der Planinhalte und textlichen Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen sind bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der vorhandenen, angrenzenden Bebauung angepasst. Lediglich die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 niedriger angesetzt, um am Waldrand eine geringere Verdichtung des Baugebietes zu erreichen.

Nebenanlagen und Garagen sind gemäß textlicher Festsetzung in der Größe eingeschränkt, um die Hausgärten von größeren baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“ an der Straße „Birkenweg“ ist auf die dort vorhandene Anlage der Feuerwehr abgestimmt.

Bei dem Feuerwehrdepot in Donsbrüggen handelt es sich lediglich um eine Außenstelle der Feuerwache Kleve, die aus einem Wohnhaus mit Geräteraum und Garagen besteht. Es ist dort nur ein Feuerwehrfahrzeug stationiert. Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Rand des Plangebietes, so dass bei eventuellen Einsätzen der Wagen nicht durch das WR-Gebiet fahren muss. Die Fahrzeuglärmbelastung übersteigt also nicht das Maß der Belastung durch ein Wohnhaus mit Pkw-Garage.

Die Alarmsirene auf dem Dach des Wohnhauses wird nach Auskunft der Feuerwehr Kleve in Zukunft entfallen, da die Alarmierung der Feuerwehrleute nur noch über Funk geschehen soll.

Das Feuerwehrdepot mit seiner insgesamt sehr geringen Lärmimmission stört also den Wohnfrieden des reinen Wohngebietes nicht unzumutbar. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus Immissionsschutzgründen würde der vorgegebenen Planungssituation (Waldrandlage) widersprechen und zu einer unerwünschten anderen Strukturierung des Gebietes führen.

4. Verkehrsschließung

Die geplanten Grundstücke sollen über eine Stichstraße vom Birkenweg bzw. von der Ackersheide aus erschlossen werden. Die Grünstreifen mit begleitenden Baumpflanzungen dienen der Gestaltung des Straßenraumes und der Verbesserung des Kleinklimas.

5. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8-215-0 soll in Donsbrüggen dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Hierbei wird in geringem Umfang in den Naturhaushalt eingegriffen. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich in erster Linie um einen Sportplatz mit einem Tennenbelag und einem angrenzenden asphaltierten Parkplatz mit jeweils sehr geringem ökologischen Wert. Lediglich die Randzone des Sportplatzes ist mit der dort vorhandenen Gehölzpflanzung bzw. Wiese als höherwertig einzustufen. Demgegenüber stellt die im Plan projektierte Bebauung mit großzügigen Wohngärten und geringer Versiegelung durch Bebauung und Erschließung eine ökologische Verbesserung dar. Zusätzlich sind im Bebauungsplan 4 – 10 m breite Gehölzstreifen, die mit Wildgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen sind, verbindlich als private Grünflächen festgesetzt. Sie liegen größtenteils in heute schon vorhandenen ökologisch wertvolleren Randbereichen, die damit in ihrer Biotopstruktur erhalten bleiben. Außerdem werden an der geplanten Straße sieben einheimische Bäume gepflanzt.

Im einzelnen stellt sich die Gegenüberstellung von Bestand und Planung wie folgt dar:

1. Bestand	m ²	Wertstufe	Wert
• überbaute Fläche	2.000	0	0
• Parkplatz (asphaltiert)	1.500	0	0
• Sportplatz (Tennenbelag)	7.700	0,5	3.850
• private Grünflächen (Wohngärten)	3.000	2	6.000
• extensive Wiese mit Gehölzen und Gehölzstreifen	3.700	4,5	16.650
	17.900		26.500

2. Planung	m ²	Wertstufe	Wert
• überbaubare Flächen	5.150	0	0
• Straße (Pflaster oder Asphalt)	750	0	0
• private Grünfläche (Wohngärten)	9.800	2	19.600
• private Grünfläche, verbindlich festgesetzt als Gehölzstreifen mit Wildgehölzen von 4-10 m Breite	2.200	3,5	7.700
• 7 Straßenbäume á 10 m ² (in Straßenfläche enthalten)	----	2	140
	17.900		27.440

Damit wird festgestellt, dass der Eingriff in ausreichender Weise kompensiert wird.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Kosten

Die Bebauungsplanfläche grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet. Alle für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den tangierenden Straßen „Birkenweg“, „Ackersheide“ und „Heidestraße“ vorhanden und können in das Gebiet hinein verlängert werden.

Das Schmutzwasser wird über das innerörtliche Kanalnetz dem Zentralpumpwerk Kellen zugeführt und mittels Druckrohrleitungen zum Klärwerk Kleve-Salmorth transportiert.

Das Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserhauptsammler Kämpstraße dem Donsbrügger Graben zugeführt.

Erschließungskosten:

• Kanal	95.000,00 DM
• Straßen und Beleuchtung	75.000,00 DM
• Bäume und Grünflächen	<u>5.000,00 DM</u>
	175.000,00 DM

Diese Kosten sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt worden.

Aufgestellt:

Kleve, den 22.03.1995

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag
gez. Krämer