

Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8-258-0 für den Bereich Kranenburger Straße / Mehrer Straße im Ortsteil Donsbrüggen.

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Donsbrüggen, ca. 3 km vom Zentrum von Kleve entfernt und konzentriert sich im Wesentlichen auf den alten Ortskern von Donsbrüggen. Betroffen sind die Fluren 2, 3 und 4 in der Gemarkung Donsbrüggen. Die einzelnen Flurstücke können dem Bebauungsplan entnommen werden.

2. Planungsgrundlagen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist nahezu der gesamte Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Im Bereich der Kirche und des Pastorats sowie der Schule sind „Gemeinbedarfsflächen“ ausgewiesen.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Im Ortsteil Donsbrüggen haben in den letzten 10 Jahren drei größere Bebauungspläne sowie ein kleinerer B-Plan im Bereich „Ackersheide“ Rechtskraft erlangt. Ziel und Zweck dieser Bebauungspläne war und ist die sinnvolle und ortsverträgliche Entwicklung Donsbrüggens insbesondere im Bereich der Wohnnutzung. Von Bebauungsplänen ausgenommen war bisher das Zentrum des Ortsteils im Bereich Kranenburger Straße/ Kirche. Zur Ordnung der städtebaulichen Situation hat der Rat der Stadt Kleve beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8-258-0 aufzustellen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die in den rechtskräftigen B-Plänen in Donsbrüggen dargestellte städtebauliche Entwicklung des Ortsteils konsequent fortzuführen und an die aktuellen Zielvorstellungen anzupassen. Insbesondere hinsichtlich der hier vorhandenen baulichen Potentiale sowie der existierenden städtebaulichen Missstände und der an die Verwaltung herangetragenen Bauvorhaben in diesem zentralen Bereich von Donsbrüggen bietet ein Bebauungsplan die Gewähr dafür, dass die eingeleitete Entwicklung maß- und qualitätsvoll im Sinne der Bürger fortgesetzt werden kann. Insofern geht es nicht um die Entwicklung von Wohnbaupotentialen im größeren Maßstab, sondern um die behutsame Nachverdichtung und Strukturierung des Bestandes.

Insgesamt werden ca. 10 Flächen als potentielle Bauflächen zusätzlich erschlossen. Davon waren 7 bereits vorher gemäß § 34 bebaubar. Darüber hinaus wird in einigen Fällen die überbaubare Fläche vergrößert oder entsprechend der Nachbarbebauung oder des allgemeinen Straßenbildes verschoben. Die einzelnen Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden. Art und Maß der überbaubaren Flächen sind den im B-Plan vorhandenen städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich angepasst.

Im gesamten B-Plan-Gebiet wird, mit Ausnahme von drei Gemeinbedarfsflächen, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Dieses entspricht zum einen den städtebaulichen Leitzielen der Stadt Kleve für diesen Bereich, zum anderen spiegelt es auch den jetzigen Bestand wider.

In den Bereichen, in denen im Bestand bereits überwiegend zweigeschossige Gebäude zu finden sind, wird die Zweigeschossigkeit auch im Bebauungsplan ermöglicht und festgeschrieben. Betroffen hiervon sind die Nutzungsgebiete 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 und 16.

Analog dazu wird in jenen Nutzungsbereichen, in denen eine eingeschossige Bebauung vorzufinden ist, auch eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies betrifft die Nutzungsgebiete 6, 14 und 15. In den Nutzungsgebieten 3 und 13, die als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden, wird für die überbaubaren Flächen eine mögliche Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 12 wird auf die Darstellung einer Geschossigkeit verzichtet, da es sich in diesem Fall um eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ handelt.

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bildet das Nutzungsgebiet 11. Hier wird keine Geschossigkeit dargestellt, sondern die Gebäudehöhe über NN wird festgesetzt. Grund hierfür ist der Geländesprung in diesem Bereich. Die Darstellung einer maximalen Firsthöhe bzw. einer max. Gebäudeoberkante (OK) trägt Sorge dafür, dass die Grundstücke optimal ausgenutzt werden können, ohne das Höhengefüge der umliegenden Bebauung zu stören.

Darüber hinaus wird im gesamten B-Plan-Gebiet die offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Diese Festsetzungen entsprechen im wesentlichen dem Bestand und damit auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kleve für den in Teilen noch dörflich geprägten Ortsteil Donsbrüggen.

Im Bereich des Pastorats und der Kirche wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der derzeitigen Nutzung als auch der Ausweisung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve. Gleiches gilt für die Schule an der Straße „Spielberg“.

4. Belange von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind mehrere Bäume durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert worden. Es handelt sich dabei ausschließlich um Bäume, die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve eingetragen sind.

Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes werden entlang des „Prozessionsweges“ öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die der Eingrünung des Ortsrandes dienen. In diese Grünflächen integriert wird ein Bolzplatz. Neben der Kirche wird ein Friedhof dargestellt, der bereits vorhanden ist. Die Festsetzung dient somit der Bestandssicherung.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Ordnung und Sicherung des Bestandes sowie der behutsamen Erweiterung der Wohnbauflächenpotentiale.

Nach Abwägung aller Kriterien ist die Stadt Kleve zu der Überzeugung gekommen, dass es zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft kommt. Auf die Erstellung eines ökologischen Fachbeitrages wird aus diesem Grund verzichtet. Eine entsprechende Bilanzierung des Ist-Zustandes im Vergleich zur Planung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

5. Verkehrliche Erschließung

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht um die Entwicklung einer Freifläche, sondern um eine behutsame Nachverdichtung im Bestand handelt, sind nahezu alle neuen Bauflächen über bereits vorhandene Straßen und Wege zu erreichen, so dass keine neuen Erschließungsanlagen in größerem Umfang zu erstellen sind.

Entlang der nördlichen Plangrenze ist ein Fußweg dargestellt, der der Verbindung des Kirchengeländes mit dem Dorfplatz dient. Diese Fuß- bzw. Radwegeverbindung stellt eine sichere und attraktive Wegebeziehung innerhalb des Dorfgefüges dar, da sie eine Alternative darstellt für den Fußweg entlang der Bundesstraße 9.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der aber in der Örtlichkeit bereits vorhanden ist. Die Festsetzung dient insofern der Bestandssicherung.

6. Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und dem Transportsammler West zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über die Regenkanalisation des Teileinzugsgebietes L1 unter Vorschaltung des Rückhaltebeckens Donsbrügger-Graben in die Große Wässerung eingeleitet.

7. Altlasten

Direkt im Anschluss an das Bebauungsplangebiet befindet sich der Altstandort „Ehemalige Tankstelle Kranenburger Straße“. Nach Erkenntnissen der Stadt Kleve gehen von dem Altstandort, der heute von einem Autohändler genutzt wird, keine Gefahren für die Schutzgüter aus.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich insgesamt zwei Denkmäler. Sowohl das Pastorat als auch die Kirche in Donsbrüggen einschließlich der Umfriedung des Kirchplatzes sind im Bebauungsplan als Denkmal eingetragen.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.03.2004

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Stadtplanungsamt-
Im Auftrag

(Posdena)