

Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8-258-1 für den Bereich Kranenburger Straße/ Spielberg im Ortsteil Donsbrüggen.

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Donsbrüggen, ca. 3 km vom Zentrum von Kleve entfernt und umfasst einen kleinen Bereich im südwestlich des alten Ortskerns von Donsbrüggen direkt am Waldrand. Betroffen sind die Fluren 2 und 3 der Gemarkung Donsbrüggen. Die einzelnen Flurstücke können dem Bebauungsplan entnommen werden.

2. Planungsgrundlagen

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist der gesamte Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8-258-0. Da im Bereich des B-Planes 8-258-1 hinsichtlich der Festsetzungen der überbaubaren Flächen weitergehender Abstimmungsbedarf festgestellt wurde, hat der Rat der Stadt Kleve beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8-258-1 vom ursprünglichen Aufstellungsverfahren abzukoppeln, und die Verfahren getrennt fortzuführen. Ziel der Teilung des Bebauungsplanes war, den Bebauungsplan Nr. 8-258-0 kurzfristig zur Rechtskraft zu bringen, um geplante Bauvorhaben im Plangebiet nicht zu behindern.

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. Aus diesem entwickelt und vom ursprünglichen Verfahren abgekoppelt wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8-258-1, der letztlich aber die gleichen Ziele verfolgt wie der B-Plan 8-258-0.

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 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 4 Flächen als potentielle Bauflächen zusätzlich erschlossen. 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 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Dies entspricht zum einen den städtebaulichen Leitziele der Stadt Kleve für diesen Bereich, zum anderen spiegelt es auch den jetzigen Bestand wider.

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 diesem Teilbereich dörflich geprägten Ortsteil Donsbrüggen. Zudem wird der Nähe des Waldrandes Rechnung getragen.

Im Nutzungebiet 1 wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. In unmittelbarer Nähe findet sich eine die Schule sowie sonstige zweigeschossige Gebäude, so dass diese Festsetzung gerechtfertigt erscheint. Ein zweigeschossiges Gebäude fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt. Ferner wird die Festsetzung Einzelhaus getroffen.

In den Nutzungsgebieten 2 und 3 wird die eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies begründet sich zum einen ebenfalls mit dem unmittelbaren Wohnumfeld, zum anderen ist dies begründet durch die Ortsrandlage und der Nähe zum Waldrand. Bei einer eingeschossigen Bebauung entwickelt sich im Zusammenspiel mit dem Wald ein harmonischer Ortsrand, wie er für diese Lage sinnvoll und wünschenswert ist. In den Nutzungsgebieten 2 und 3 sind darüber hinaus sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

4. Belange von Natur und Landschaft

Vorbemerkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8-258-1, Donsbrüggen soll eine geringe Nachverdichtung und Strukturierung des derzeitigen Bestandes erreicht werden.

Planerische Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist der betroffene Raum unmittelbar am Waldrand als Wohnbaufläche dargestellt.

Die zusätzlich entstandenen Bauflächen werden derzeit intensiv gärtnerisch genutzt. Aufgrund der Vorgabe, daß innerhalb dieses Bebauungsplanes eine behutsame Nachverdichtung im Bestand erfolgen soll, werden auch keine neuen Erschließungswege in größerem Umfang zu erstellen sein. Somit besteht auch nur ein geringer Eingriff innerhalb der vorgegebenen Baufelder. Zwei offiziell überbaubare Flächen, bestehend aus den Flurstücken 164 und 301 sind heute bereits bebaut. Baugenehmigungen für die Flurstücke 611 u. 612 sind bereits erteilt.

Derzeit bestehende Nutzungsstruktur und Landschaftsbild

Die Nutzungsverteilung wird von kleinteiligen, strukturarmen Ziergärten geprägt. Als Landschaftsbild ist im Wesentlichen Wald außerhalb des Bebauungsplanes im Süden wahrzunehmen.

Im vorliegenden Planbereich sind im Wesentlichen folgende Nutzungsstrukturen und Biotoptypen vorhanden:

- versiegelte Flächen (Wohngebäude)
- wassergebundene Wegeflächen
- Zier- und Nutzgärten, strukturarm
- Formschnitthecken
- durchgewachsene Rasenfläche
- frei wachsende Heckengehölze (überwiegend Hainbuche), Gebüsche, Einzelsträucher

Bilanzierung

Die ökologische Bilanzierung des Eingriffsvorhabens erfolgt durch einen Vergleich der Situation vor dem Eingriff mit der Situation nach Abschluss des Vorhabens sowie der geplanten Gestaltungsmaßnahmen. Gemäß dieser Gegenüberstellung ergibt sich folgender Bilanzwert:

Eingriff

Beeinträchtigte Werte
(Ausgangssituation)

19.600 ökologische Werteinheiten

Ausgleich auf der Eingriffsfläche
und externer Ausgleichsfläche
(Planungssituation)

21.410 ökologische Werteinheiten

rechnerischer Überschuss

1.810 ökologische Werteinheiten

Fazit

Nach ersten Einschätzungen sowie der Abwägung aller Kriterien im Hinblick auf landschaftspflegerische Belange, kann davon ausgegangen werden, daß es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft innerhalb dieses Baubereiches im Bestand kommt. Aufgrund der umfangreichen Neugestaltungen und der Anlage von neuen Ziergärten ist von einer Aufwertung der landschaftspflegerischen Belange auszugehen.

Aus diesem Grund wurde von der Erstellung eines umfangreichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages abgesehen, da kein gravierender Eingriff in landschaftspflegerische Belange erkennbar ist.

Eine entsprechende Bilanzierung des Ist-Zustandes im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8-258-1 im Vergleich zur Planung findet sich im Folgenden.

Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung Spielberg							
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Nr	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5xSp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4X Sp7)
1	1.1	versiegelte Flächen, Gebäude, Pflaster	1400	0	1	0	0
2	1.3	wassergebundene Decken	200	1	1	1	100
3	3.1	Einzelbäume	130	7	1	7	3.500
4	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	8.000	2	1	2	16.000
			9.730				
							19.600

B. Zustand des Untersuchungsraumes nach Umsetzung der Planung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Nr	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5*Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4X Sp7)
1	1.1	versiegelte Flächen (verbleibende Asphaltflächen)	2.300	0	1	0	0
2	1.3	wassergebundene Decken	300	1	1	1	100
3	1.4	Rasenfugenpflaster	100	1	1	1	100
4	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	7.000	3	1	3	21.000
5	8.2	Baumreihen, Einzelbäume	30	7	1	7	210
			9.730				
							21.410

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 alle neuen Bauflächen über bereits vorhandene Straßen und Wege zu erreichen, so dass keine neuen Erschließungsanlagen in größerem Umfang zu erstellen sind.

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. Sonstiges

Sonstige Belange sind nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.05.2004

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Stadtplanungsamt-
Im Auftrag

(Posdena)