

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 9-110-0 für das Gebiet zwischen dem Ortskern von Düffelward und der Mauritiussiedlung

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 06.07.1993 hat der Rat der Stadt für den o.a. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um diese Fläche einer künftigen Wohnbebauung zuzuführen.

Als generelle Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung von dringend erforderlichen Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Düffelward,
- Steigerung des Wohnwertes durch private Grünflächen,
- Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes,
- städtebauliche Einordnung in die vorhandene Bebauung von Düffelward sowie Ergänzung und Komplettierung der Ortsstruktur,
- Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft,
- Umsetzung des § 51a LWG zur Niederschlagswasserbeseitigung.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 5 km nördlich vom Stadtzentrum Kleve entfernt und schließt unmittelbar am Ortskern Düffelward an. Wegen dieser Lage ist das Gebiet besonders zum Wohnen geeignet. Der Ortsteil Düffelward hat eine intakte Infrastruktur.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 9-110-0 stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein.

4. Plankonzept

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage zur geordneten baulichen Erschließung des bisher in der Hauptsache landwirtschaftlich genutzten Geländes. Das Gebiet ist Teil einer früheren Planung. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist der realisierte Teil dieses Entwurfes. Zwei Stichstraßen, die eine von der Rinderner Straße, die andere von der Röstendaalstraße aus, erschließen das Plangebiet. Fußwege stellen die notwendigen kurzen Verbindungen innerhalb des Gebietes und mit der Umgebung her. Dieses Verkehrskonzept beschränkt den Fahrverkehr auf

Anlieger und Besucher (Verkehrsberuhigung). Durchgangsverkehr wird ausgeschlossen.

Die im Plan ausgewiesene Bebauung (WR – „reines Wohngebiet“ – eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser) ist in Art, Form und Maß die Weiterführung der vorhandenen Bebauung dieses Ortsteiles. Mit Festsetzungen einer GRZ von 0,3 – 0,4 wird einerseits der Forderung eines sparsameren Umganges mit Grund und Boden durch eine entsprechende Bebauungsdichte Rechnung getragen, andererseits werden die Belange eines dörflich strukturierten Ortsteiles durch Wahrung einer starken Durchgrünung durch zum Teil größere Grundstücke und niedrigere Bebauungsdichten in entsprechenden Bereichen berücksichtigt.

In diesem Sinne ist auch die textliche Festsetzung zu sehen, Garagen und Stellplätze im größten Teil des Baugebietes auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zuzulassen (außer in den Nutzungsgebieten Nr. 5 und Nr. 12, da diese Bereiche bereits überwiegend bebaut sind).

Bei dem Nutzungsgebiet Nr. 11 können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, da es sich hier um einzelne begrenzte überbaubare Flächen handelt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 m³ sind ebenfalls auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Zum Schutz des Schaugrabens an der Biesenburgstraße wird eine 3 m breite Schutzzone festgesetzt.

5. Berücksichtigung von Belangen der 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 auf öffentlichen Flächen entsprechender Widmung vorgenommen. Die hierfür anfallenden Kosten werden gemäß der – Satzung vom 04.12.1996 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG umgelegt.

Die Grundstücksflächen (Nutzungsgebiete Nr. 1 und Nr. 2) werden, soweit der ökologische Ausgleich betroffen ist, vom übrigen Planbereich (städtische Flächen) losgelöst. Der Ausgleich für die überbaubaren Flächen in den Nutzungsgebieten Nr. 1 und Nr. 2 wird ausschließlich in den Nutzungsgebieten Nr. 1 und Nr. 2 als private Ausgleichsfläche festgesetzt. Alle übrigen Ausgleichsflächen im Planbereich bleiben öffentlich. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

6. Ver- und Entsorgung

Das aus dem geplanten Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird mittels eines Freigefällekanals dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Mauritiussiedlung (Röstendaastraße/ Ehlenstraße) zugeführt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung dem Pumpwerk Griethausen zugeleitet, von wo aus es dem Klärwerk zugeführt wird.

Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51a LWG über eine geplante Regenwasserkanalisation in den Schaugraben entlang der Biesenburgstraße, Gewässer Nr. 3.1.4 abgeleitet werden. Die Einleitung in den Schaugraben wird im Bereich des geplanten Überweges vorgesehen. Eine entsprechende Bodenuntersuchung über die Versickerung von Niederschlagswasser von Kleve-Düffelward (Bebauungsplangebiet 9-110-0) ist Bestandteil dieser Begründung.

7. Altstandorte und Altablagerungen

Der Stadt Kleve sind im Plangebiet weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt. Da das überplante Gelände bisher in der Hauptsache landwirtschaftlich genutzt wurde, 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.

8. Kosten

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen:

Grunderwerb	ca. 160.000,00 DM
Straßenausbau	ca. 600.000,00 DM
Kanalisation	ca. 700.000,00 DM
Straßenbäume	ca. 70.000,00 DM
Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff Wohnbebauung	ca. 70.000,00 DM
Ausgleichsmaßnahmen für den Erschließungseingriff Straßen und Wege	<u>ca. 5.000,00 DM</u>
	ca. 1.605.000,00 DM

Aufgestellt:

Kleve, den 17.11.1997

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag
gez. Krämer