

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-068-0 für den Bereich Wasserburgallee/ van-Kampen-Straße/ Rinderscher Deich in Kleve

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 1 km vom Zentrum von Kleve entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die B9, so dass das Baugebiet verkehrlich hervorragend angebunden ist.

2. Planungsgrundlage

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für diesen Bereich Wohnbauflächen vor. Der Rat der Stadt hat am 29.11.1972 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-068-0 gefasst. Nach der Bürgerbeteiligung ist das Verfahren auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, vor allem durch die Betroffenen vor Ort, nicht weitergeführt worden. Aufgrund des Antrages eines Grundstücksbesitzers auf Ausweisung einer überbaubaren Fläche ist das Verfahren wieder aufgegriffen worden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich gezeigt, dass eine Realisierung von Teilen des Plangebietes auf Grund der erheblichen Bedenken der Betroffenen nicht wahrscheinlich ist. Von daher hat sich die Stadt Kleve entschieden, den Bebauungsplanbereich zu reduzieren.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 42 und wird von der Wasserburgallee und vom Rinderschen Deich begrenzt. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1-068-0 zu entnehmen. An dieser Stelle noch einmal der Hinweis, dass das Plangebiet im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich verkleinert worden ist.

4. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich z.T. in städtischer, größtenteils allerdings in privater Hand.

5. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der behutsamen Weiterentwicklung dieses Bereiches sowie der Schaffung von adäquatem und bedarfsgerechtem Wohnraum. An dieser Stelle erfolgt eine Verdichtung im Innenbereich einer vorhandenen Bebauung.

Ziele der Bebauung sind:

- Schaffung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in qualitativ hochwertiger Stadtlage
- Bauliche Entwicklung des Innenbereiches zwischen dem Rindernschen Deich und der Wasserburgallee
- Schaffung der notwendigen verkehrlichen Erschließungsanlagen

6. Bebauung

Die Bebauung entspricht in ihren Grundsätzen den in Kleve vorhandenen Bebauungsstrukturen. Angedacht ist eine Einzelhausbebauung. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die zum Teil vorhandene van-Kampen-Straße, die nur geringfügig auszubauen ist. Die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt als WR - Reines Wohngebiet. Eine Grundflächenzahl von 0,3 wird festgesetzt, was für ein Wohngebiet in Kleve an dieser Stelle eine ausreichende Größe zur Bebauung der Grundstücke darstellt und den vorhandenen Strukturen im unmittelbaren Umfeld entspricht.

Festgesetzt werden Einzelhäuser. Dies entspricht zum einen im wesentlichen den umgebenden Strukturen, zum anderen wird eine zu hohe Verdichtung in diesem Bereich vermieden. Auf die Festsetzung von Bändern zur Darstellung der überbaubaren Flächen wird verzichtet. Statt dessen werden einzelne überbaubare Flächen dargestellt, um größeren Einfluss auf den Standort der zukünftigen Gebäude im Plangebiet zu bekommen. Die überbaubaren Flächen zeigen durchschnittlich eine Größe von ca. 14m x 12m. Im gesamten Baugebiet darf nur eingeschossig gebaut werden, um die Höhenverhältnisse der Umgebung aufzunehmen. Des Weiteren wird die offene Bauweise festgesetzt. Insgesamt werden Bauflächen für 10 Häuser ausgewiesen. Je nach Anzahl der WE können somit 10 bis maximal 20 WE entstehen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die van-Kampen-Straße. Auf eine spezielle Wendeanlage wird verzichtet. Wendemöglichkeiten ergeben sich durch den Abzweig in östliche Richtung am Ende der van-Kampen-Straße. Die Erschließung ist auf das notwendige Mindestmaß reduziert und somit flächensparend ausgerichtet. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die ökologischen Strukturen im Gebiet möglichst geschont werden. Die Konzeption sowohl der Erschließungsstraße als auch der baulichen Strukturen des B-Planes lassen eine zukünftige Entwicklung des Baugebietes bezüglich des zur Zeit nicht umsetzbaren nördlichen Teilbereichs zu.

8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren über die neu zu erstellenden Kanäle mit Anschluss an die bestehenden Abwasserleitungen in der van-Kampen-Straße.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das Ortsnetz zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort mittels Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt.

Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung im Planbereich

Das Niederschlagswasser aus dem Gebiet Kleve „M“(3) einschl. Plangebiet wird mit wasserrechtlicher Erlaubnis vom.15.12.1998 über das dauerbespannte Rückhaltebecken Prinz-Moritz-Kanal den Schützenhausgraben zugeführt.

Die Höhenlage des Urgeländes im Bereich der neuen Planstraße ist bis zu ca. 1,00m tiefer als die tangierenden Straßen Wasserburger Allee und Rindernscher-Deich, somit ist nur mit einer Geländeauffüllung eine genügende Überdeckungshöhe für die neu zu erstellenden Kanäle zu erreichen.

9. Altlasten und Altstandorte

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nach Kenntnis der Stadt Kleve nicht vorhanden.

10. Natur und Landschaft

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist seit der ersten Offenlage überarbeitet worden und in der neuen Fassung Bestandteil dieser Begründung. Auf Grund der deutlichen Reduzierung des Plangebietes und der damit verbundenen Herausnahme wertvoller ökologischer Bereiche aus der Planung ist der Eingriff deutlich niedriger zu bewerten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Erschließung eines Innenbereiches handelt. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird demzufolge ebenso Rechnung getragen wie dem Schutz der Landschaft vor weiterer Zersiedelung.

An der van-Kampen-Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen, dieses trägt zur Auflockerung des Bebauungsgebietes bei. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die aber weniger ökologische Funktionen übernimmt als vielmehr als Reservefläche für eventuelle zukünftige Planungen ist. Wertvolle Obstgehölze werden im Bebauungsplan so weit als möglich festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert. Gleichzeitig sollen diese Obstbaumbestände durch Neupflanzungen aufgewertet werden.

Die an der Wasserburgallee vorhandene Platanenallee wird von den Planungen nicht berührt. Die Erschließung des Gebietes ist ohne Eingriffe in den Baumbestand möglich.

11. Sonstige Belange

Grundwasser

Das Thema „Versiegelung und Grundwasserhaushalt“ ist gerade in den letzten Jahren im Zuge der Einführung des §51a Landeswassergesetz zunehmend

Gegenstand von wissenschaftlichen Untersuchungen geworden (vgl. „Pilotstudie zum Einfluss der Versickerung auf den Wasserhaushalt eines Stadtteils“, Universität Essen und Universität Münster, Abschlussbericht Dezember 2001). Unstrittig ist die Tatsache, dass eine zunehmende Versiegelung von ansonsten wasserdurchlässigen Oberflächen Einfluss nimmt auf die Grundwasserneubildungsrate und damit auch auf den Grundwasserstand.

Im natürlichen Zustand wird vom Niederschlag 65% verdunstet und 22% oberflächlich abfließen. Die übrigen 13% kommen der Grundwasserneubildung zugute. Nimmt der Oberflächenabfluss infolge einer zunehmenden Versiegelung zu, wird immer weniger Wasser verdunstet (bis zu 35%) sowie natürlich versickern (bis zu 0%).

Demzufolge führt eine zunehmende Versiegelung des Bodens zu einer geringeren Versickerung und damit langfristig zu sinkenden Grundwasserständen. Eine intensive Versickerung kann zu einer Anhebung der Grundwasserstände führen. Dies war letztendlich auch die Intention des Gesetzgebers zu sagen, das Niederschlagswasser solle bevorzugt vor Ort versickert werden.

Diese Versickerung vor Ort kann aber in Gebieten mit hohen Grundwasserständen zu Problemen führen. Das Gutachten „Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Stadtgebiet von Kleve“ aus dem Jahre 1996 bejaht für das B-Plan-Gebiet die von den Einwendern angenommenen hohen Grundwasserstände. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände eine Versickerung vor Ort nicht zulässig ist.

Hochwasser

Der Hochwasserproblematik wird insofern Rechnung getragen, als dass ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Dieser Hinweis wird zukünftig in alle Bebauungspläne aufgenommen, die in potentiell hochwassergefährdeten Gebieten liegen.

Im Plangebiet ist eine Transformatorenstation einzurichten. Entsprechende Gespräche mit den Stadtwerken werden zu führen sein.

Aufgestellt:

Kleve, 15.04.2003

Stadt Kleve
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag

(Posdena)