VL102401/AMT60S

E N T S C H E I D U N G S B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2-214-0 für das Gebiet südlich der Peiterstraße und nördlich der Konrad-Adenauer-Schule im Ortsteil Kellen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Am 23.02.1994 hat der Rat der Stadt Kleve für das oben beschriebene Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen.

Als Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung von dringend erforderlichen Wohnungen im Ortsteil Kellen,

- Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes,
  Anlegung von öffentlichen Fußwegen,
  städtebauliche Einordnung in die vorhandene Umgebung,

- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege (ökologische Ausgleichsmaßnahmen).

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Kellen. Das Zentrum der Stadt ist ca. 3 km entfernt. Der Ortsteil Kellen hat eine intakte Infrastruktur.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kellen, Flur 2, und wird wie folgt begrenzt:

Norden:
Peiterstraße, nördliche Grenze der Flurstücke 716 und 715

Osten:
östliche Grenze der Flurstücke 715, 716 und 448

Süden:
südliche Grenze des Flurstückes 448

Westen:
westliche Grenze der Flurstücke 448 und 716.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. In einem späteren Verfahren werden für den südlichen Planbereich die entsprechenden Planänderungsverfahren eingeleitet.

5. Plankonzept

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage zur geordneten baulichen Erschließung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.
Der Planentwurf ist ein Konzept zur konsequenten Sonnenenergienutzung mit baulichen Mitteln. Alle Gebäude sind hierin mit der Hauptgebäude- und Gartenseite nach Süden ausgerichtet. Sonnenenergiegewinne können so u.a. bereits mit geringem Aufwand z.B. durch Wintergärten und größere Fenster zur Zeit der höchsten Strahlungsintensität der Sonne möglich gemacht werden (geringere Umweltbelastung durch Energieeinsparung). Des weiteren werden schon jetzt die zukünftigen Ziele und Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung (ab 1998/99) in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
Die neuen Ziele für die Wohnungsbauförderung gehen von einer Stärkung des ökologischen energiesparenden und kosten- und flächensparenden Bauens aus und sind auf eine stärkere soziale Bedarfsorientierung ausgerichtet.
Es sind ausschließlich Hausgruppen in Form von Reihenhäusern in offener Bauweise geplant. Die Garagen und Stellplätze sind in konzentrierter Form auf die einzelnen Hausgruppen angeordnet.

Die Erschließung erfolgt von der Peiterstraße über eine Stichstraße, die zu einem späteren Zeitpunkt in das südlich gelegene Baugebiet verlängert werden kann. Die südlich gelegenen Wohnhäuser werden über sparsam ausgebildete Fußwege erschlossen.

Die Bauflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan wegen der Nähe des Friedhofes und des Steinmetzbetriebes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen des Steinmetzbetriebes halten einen ca. 30 m Mindestabstand zur westlich geplanten Wohnbebauung ein.
Mit der Festsetzung der Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sollen die Vorgärten und Hausgärten von größeren baulichen Anlagen freigehalten werden.
Um den Bewohnern die Errichtung von Gartenhäuschen, Geräteschuppen o.a. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, wurden Nebenanlagen beschränkt zugelassen.

6. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

Die Belange von Natur und Landschaft werden nach vorliegendem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist, ausreichend berücksichtigt.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt auf der Grundlage des am 29.03.1968 mit Verfügung 64 II 52 durch den Regierungspräsidenten genehmigten Entwurfes (2. Nachtrag) zur Entwässerung des Nordteiles der damaligen Gemeinde Kellen nach dem Trennverfahren.

Die Schmutzwasserkanäle werden an den vorhandenen Hauptsammler in der Peiterstraße angeschlossen. Dieser führt das Abwasser dem nahegelegenen Zentralpumpwerk Kellen zu. Von dort übernimmt die große Druckrohrleitung den Transport zum Klärwerk Kleve-Salmorth.

Für das o.a. Baugebiet wird ein Anschluß für die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird über das Regenwassersammlersystem des südlich an das Plangebiet angrenzenden Erweiterungsgebietes in das vorhandene offene Regenrückhaltebecken am Schulzentrum abgeleitet. Der gedrosselte Abfluß aus dem Rückhaltebecken wird über die Ableitungsstrecke des Zuggrabens in den Hauptvorfluter Spoykanal bei km 2,350 eingeleitet. Die Erlaubnis zur Einleitung des gedrosselten Abflusses aus dem Rückhaltebecken wurde erteilt durch den Regierungspräsident am 25.11.1987 unter Az.: 54.16.31 - 108/86. Die Bemessung der Rückhalteanlage erfolgte unter Einbeziehung der heutigen Bebauungsplanflächen. Der breits zuvor aufgestellte Plan zum Ausbau des Zuggrabens mit Anlage des Regenrückhaltebeckens wurde durch Verfügung des Regierungspräsidenten festgestellt am 05.02.1975, Az.: 54.20.25 - 78/73.

Eine Versickerung vor Ort ist im Plangebiet nicht möglich. Nach den vorliegenden, und dieser Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügten Unterlagen über Bodenschichtungen und Grundwasserbeobachtungsbrunnen im näheren Umkreis des Plangebietes kann festgehalten werden, daß angestrebte Abflüsse in den Grundwasserleiter wegen der insgesamt ungünstigen Verhältnisse stark behindert werden. Gerade in der für den Wasserabfluß zur Verfügung stehenden Zone befinden sich bindige Lehm-Ton-Schichten. Der Grundwasserspiegel kann dort bis auf ca. 1,00 m unter Geländeoberkante ansteigen, so daß es bei entsprechenden Niederschlagsereignissen zu Vernässungen der umgebenden Bodenbreiche kommt, die die Nutzbarkeit der Grundstücke deutlich herabsetzen. Folgeschäden durch Wasser oder Staunässe sind zu befürchten, eine deutliche Beeinträchtigung des Allgemeinwohls ist die Konsequenz.

Das angesprochene Regenrückhaltebecken liegt ca. 150 m vom Plangebiet entfernt. Die Ortsnähe ist somit gegeben. Das Rückhaltebecken hat keine Abdichtung gegen das Grundwasser. Die Beckensohle befindet sich ca. 0,30 m unterhalb des höchsten dort gemessenen Grundwasserstandes. In Zeiten niedriger Grundwasserstände können Beckenzuflüsse somit versickern.

In einem abschließenden Abwägungsprozeß kann festgestellt werden, daß die ungünstige Bodenschichtung, die hohen Grundwasserstände und der notwendige hohe technische Aufwand einer potentiellen Sickeranlage eine deutliche Beeinträchtigung des Allgemeinwohls bedeuten. Die Ortsnähe des Regenrückhaltebeckens, dessen ausreichende Dimensionierung sowie die Möglichkeit einer zeitweiligen Versickerung lassen einen Anschluß an die öffentliche Regenwasserkanalisation aus wirtschaftlicher Sicht und aus Sicherheitsaspekten heraus notwendig werden. Der Anschluß des Plangebietes an das Rückhaltebecken berücksichtigt die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG.

8. Altlasten und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altstandorte aufgrund der früheren oder derzeitigen Nutzung bekannt. Im Kataster für Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde sind entsprechende Flächen nicht enthalten.

9. Kosten

Die Kosten, welche der Stadt beim Ausbau des Gebietes entstehen, betragen:

Straße	ca. 72.000,-- DM
Fußwege	ca. 54.000,-- DM
Kanal	ca. 50.000,-- DM
Bäume	ca. 4.000,-- DM
insgesamt	ca. 180.000,-- DM

Aufgestellt:

Kleve, den 24.09.1997

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Crämer)