

# Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-259-0 für den Bereich Willibrordstraße/  
Fasbenderstraße im Ortsteil Kellen.

## 1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kellen gegenüber dem neuen Lehrerseminar zwischen der Willibrordstraße, dem Jungferngraben, der Ferdinandstraße und der Fasbenderstraße in der Flur 7, Gemarkung Kellen. Das Plangebiet liegt ca. 2 km vom Zentrum von Kleve entfernt und ist ungefähr 2500 m<sup>2</sup> groß.

## 2. Planungsgrundlagen

Ein Investor plant die Errichtung von Einfamilienhäusern im Bereich der Willibrordstraße. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im rechtsverbindlichen FNP der Stadt Kleve ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Direkt angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2-131-0, der im wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche und ein Reines Wohngebiet ausweist.

Entlang der Willibrordstraße ist innerhalb des Plangebietes bereits Bebauung entstanden, die nach § 34 BauGB genehmigt werden konnte. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Erschließung des hinteren Bereiches.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Festgesetzt werden insgesamt 4 überbaubare Flächen, von denen zwei bereits bebaut sind. Im hinteren Bereich wird ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 in offener Bauweise ausgewiesen. Entlang der Willibrordstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Sowohl im vorderen Bereich wie auch im rückwärtigen Bereich wird eine zweigeschossige Bebauung bei einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Während im vorderen Bereich keine Aussage über die Art der Bebauung getroffen wird, werden für den hinteren Bereich lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauung. Der Gesetzgeber befürwortet ausdrücklich die Entwicklung von Innenpotentialen, um die Außenbereiche zu schützen. Es kommt zu keiner städtebaulich nachteiligen Verdichtung.

#### **4. Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung des Ausmaßes des Eingriffs in Natur und Landschaft ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist.

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine kleine Stichstraße mit einer Länge von ca. 25 Metern und einer Breite von ca. 5 Metern erschlossen, die im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parzelle 149 dargestellt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass sich am Ende des Weges keine Wendemöglichkeit befindet, so dass die Mülltonnen der betroffenen Anlieger vorne an der Willibrordstraße abzustellen sind.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt auf der Grundlage des am 16.02.1954 von der Bezirksregierung unter Az.: IV. Q 52/6 genehmigten Entwässerungsentwurfs für das Gebiet der damaligen Gemeinde Kellen nach dem Trennverfahren. Die baulichen Ausweisungen werden an die vorhandene Trennkanalisation in der Willibrordstraße angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Netz zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Nach dem Ergebnis der Studie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Stadtgebiet von Kleve des Büros KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH aus dem Jahre 1996 wird im B-Plan-Gebiet eine Versickerung der vor Ort anfallenden Niederschlagswässer nicht empfohlen. Es wird lediglich eine bedingte und an bestimmte technische Voraussetzungen geknüpfte Versickerungsmöglichkeit attestiert. Auf Grund des vorhandenen Regenwasserkanals, der hohen Verdichtung sowie der kleinen Grundstückszuschnitte wird auf eine Festsetzung bezüglich einer Versickerung vor Ort verzichtet. Sämtliche im Umfeld vorhandenen Gebäude führen ihr Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal ab. Auch die bereits im B-Plan-Gebiet existierenden Häuser leiten ihr Regenwasser in das vorhandene Trennsystem der Stadt Kleve ein. Das Niederschlagswasser wird daher über das Regenwassersammelnetz des Teileinzugsgebietes „D“ nach Durchlaufen eines Sandfangs über den Vorfluter Leygraben in den Spoykanal eingeleitet. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Falle einer Versickerung auf dem Grundstück lediglich Mulden-, Mulden-Rigolen oder Rigolensysteme angelegt werden dürfen.

## **7. Altlasten und Altstandorte**

Das B-Plan-Gebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, die mittlerweile aufgegeben worden ist. Da nicht auszuschließen ist, dass es mit dem Betrieb der Gärtnerei zu Bodenverunreinigungen, z.B. durch Pestizide oder Düngemittel gekommen ist, hat die Stadt Kleve ein Altlastengutachten in Auftrag gegeben, welches Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist. Demnach sind keine Bodenbelastungen in nennenswertem Umfang feststellbar.

## **8. Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nicht berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.08.2005

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)