

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 3-249-0 zwecks Änderung des Bebauungsplanes Wardhausen 1 für den Bereich Binnen Voisselt / Johanna-Sebus-Straße im Ortsteil Wardhausen

1. Ausgangssituation

Die Stadt Kleve plant, einen Bebauungsplan für den Bereich Binnen Voisselt/ Johanna-Sebus-Straße im Ortsteil Wardhausen aufzustellen. Angedacht ist eine Wohnbebauung im hinteren Bereich der Grundstücke entlang der Johanna-Sebus-Straße. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der alten Schleuse im Klever Ortsteil Wardhausen am Spoykanal. Bis zum Zentrum von Kleve sind es ca. 3 km. Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Wardhausen, Flur 1. Betroffen sind in erster Linie die Flurstücke 49, 50, 51, 174, 195, 196, 197, 198, 199, 200 und 202.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Entwicklung des Ortsteiles Wardhausen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf stärkt die Qualität des vorhandenen Ortes. Geplant ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern im Einzel- und Doppelhausstil, was im wesentlichen der umgebenden Bebauung entspricht und den dörflichen Charakter des Gebietes nicht stört.

Art und Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf die umgebende Bebauung. Ausgewiesen werden soll im vorderen Bereich zur Johanna-Sebus-Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer möglichen Zweigeschossigkeit in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3. Diese Ausweisung dient im wesentlichen der Sicherung des Bestandes. Zudem werden den Eigentümern Möglichkeiten einer geringfügigen Erweiterung eingeräumt. Dieses ist unbedenklich, da es sich um große Grundstücke handelt. Zu diesem Zweck werden die überbaubaren Flächen als Band mit einer Bautiefe von ca. 18 m dargestellt. Im Bereich der Hausnummer 50 wird eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen, die ebenfalls der Bestandssicherung dient.

Die Neuplanung entlang der geplanten Erschließungsstraße wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Gegensatz zur vorderen Bebauung wird hier allerdings lediglich eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zugelassen. Eine GRZ von 0,3 komplettiert die Darstellung. Es werden keine Bebauungsbänder dargestellt, sondern einzelne überbaubare Flächen festgesetzt. Dadurch wird es möglich, die Planung für diesen sensiblen Ortsrandbereich strukturierter und dem Umfeld angepasster umzusetzen. Es handelt sich um eine

Ortsrandbebauung mit direktem Übergang in die freie, in diesem Fall landwirtschaftlich genutzte Landschaft. Grundgedanke dieser Festsetzung ist die offene Gestaltung des Ortsrandes. Die Bebauung läuft hier aus, die umgebende Landschaft bleibt vom Ortsrand aus erlebbar. Die einzelnen überbaubaren Flächen haben eine Größe von ca. 12 m x 12 m bzw. 14 m x 12 m, was für die vorgesehene Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie die angedachte Grundstücksgröße angemessen erscheint.

Wardhausen orientiert sich im wesentlichen am Spoykanal sowie den parallel entlang laufenden Straßen links und rechts des Kanals. Diese deutlich lineare Ausrichtung soll sich in der Bebauung widerspiegeln. Eine Ausrichtung hin zu diesen bestimmenden Merkmalen unterstreicht das vorhandene Ortsbild. Eine entsprechende Empfehlung wird ausgesprochen.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen schmalen Weg abzweigend von der Johanna-Sebus-Straße. Diese Straße wird mit einem Querschnitt von ca. 6,0 m geplant. Entlang der Straße werden Bäume festgesetzt. Angedacht ist eine Einbahnstraßenlösung. Der Erschließungsweg mündet auf der Straße „Binnen Voisselt“. Die derzeitige Einmündung auf die Johanna-Sebus-Straße zur Erschließung eines im Hintergeländes liegenden Gebäudes kann entfallen. Dies ist deshalb von Vorteil, weil die derzeitige Einmündungssituation als verkehrsgefährdend einzustufen ist. Die neue Erschließungsstraße regelt die Situation in verkehrsgerechter Art und Weise.

Teile des Bolzplatzes werden als Straßenfläche benötigt. In diesem Zusammenhang ist auch an eine Verlegung des Platzes auf angrenzende Parzellen gedacht. Bei einer entsprechenden Verlagerung des Bolzplatzes werden mögliche Lärmbelästigungen der zukünftigen Bewohner berücksichtigt.

5. Natur und Landschaft

Der Bereich wird derzeit in erster Linie gärtnerisch genutzt, wobei Nutzgartenstrukturen deutlich überwiegen.

Entlang der Straßen werden im Straßenbereich Bäume festgesetzt. Im Norden des Plangebietes wird ein schützenswerter Baum entsprechend gesichert.

Das Plangebiet grenzt bis auch 25 m an ein FFH- und Vogelschutzgebiet nach EG-Richtlinie. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine geringfügige Ergänzung bestehender bebauter Strukturen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es zu keinerlei negativen Einflüssen auf das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet kommen wird.

Eine Gegenüberstellung der bisherigen alten Planung entsprechend dem Bebauungsplan Wardhausen 1 sowie der neuen Planung hat ergeben, dass es zu keiner Verschlechterung der ökologischen Situation kommt. Das Bebauungsplangebiet wird bis auf 35% seiner ursprünglichen Größe verkleinert. Weite Bereiche, die bisher als Wohnbauflächen vorgesehen waren, verbleiben in der landwirtschaftlichen Nutzung, wobei es sich z.T. um Ackerflächen, z.T. um Grünland handelt.

In der Summe ist davon auszugehen, dass sich die ökologische Situation durch die Verkleinerung des Plangebietes erheblich verbessert.

6. Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt auf der Grundlage des am 18.09.1998 von der Bezirksregierung unter Az.: 54.500.01.09-21/98 ausgestellten Regelungsbescheides nach § 58 (1) LWG für die Entwässerung der Außenortsteile nach dem Trennverfahren. Entwurfsmäßig ist u.a. für den Bereich Wardhausen die Niederschlagswasserbeseitigung nicht thematisiert.

Die Planstraße kreuzt das Gewässer 9.03 (Graben), welches entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Häusern Johanna-Sebus-Straße 49 und 50 zum Spoykanal führt. Wegen der Überplanung des Gewässerbereiches ist ein Antrag auf Verrohrung an den Deichverband zu richten.

Schmutzwasserentsorgung

Der Schmutzwasseranschluss der künftigen Bebauung erfolgt über einen Freigefällekanal mit Anschluss an die bereits vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Straße Binnen-Voisselt. Das anfallende Schmutzwasser wird über das SW-Pumpwerk „Wardhausen“ in die Sammeldruckleitung „Düffelward-Griethausen“ eingespeist und über das Ortspumpwerk Griethausen zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Für den Planstraßenbereich (öffentliche Verkehrs- und Wohnbauflächen) ist die Verfahrensweise einer geordneten Niederschlagswasserbeseitigung im Detail zu untersuchen. Das von der Stadt Kleve in Auftrag gegebene Niederschlagswasserversickerungsgutachten für die Gesamtstadt zeigt für den B-Plan-Bereich Probleme im Falle einer Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Gebiet aufgrund der hohen Grundwasserstände. Das anfallende Niederschlagswasser der Straße soll über eine zu erstellende öffentliche Regenwasserkanalisation zum Spoykanal abgeleitet bzw. entsorgt werden. Eine Einbeziehung des Gewässers 9.03 in das NW-Ableitungssystem ist denkbar, bedarf aber noch weiterer Abstimmungsgespräche mit dem Deichverband sowie einer gesonderten Untersuchung.

Das sonstige Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen zu versickern. Sofern die einzelnen Bauherren die Versickerung für ihr Grundstück in Erwägung ziehen, sollten für die NW-Beseitigung wegen der geländenahen Schwankungen des Grundwasserspiegels Muldenversickerungsanlagen bevorzugt werden.

7. Sonstiges

Altlasten und Altstandorte sind nicht bekannt. Es handelt sich um gärtnerisch genutzte private Bereiche.

Das Baugebiet grenzt mit seiner Ostflanke unmittelbar an den Spoykanal und die denkmalgeschützte Schleusenanlage an. Um die gegenwärtige topographische

Situation möglichst geringfügig nachteilig zu verändern wird das Baufenster der nordöstlichen Parzelle so weit wie möglich in Richtung auf die westliche Grundstücksgrenze verschoben.

Der Bebauungsplan liegt in der Deichschutzzzone III und berührt am Rande die Deichschutzzzone II. Entsprechende Hinweise finden sich im Bebauungsplan.

Aufgestellt:

Kleve, den 03.04.2002

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Posdena)