

# **Entscheidungsbegründung**

zum Bebauungsplan Nr. 5-243-0 für den Bereich Fliersol/ Kattenwald im Ortsteil Reichswalde.

## **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Flur 4, Gemarkung Reichswalde und umfasst die Flurstücke 89, 90, 510, 543, 67, 539 und 447. Zum Zentrum von Kleve sind es ca. 3 km.

## **Planungssituation**

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen bzw. Grünflächen, so dass sich der Standort für eine Nachverdichtung anbietet. Die Fläche liegt zentral zwischen den Ortsteilen Reichswalde und Materborn.

Die Fläche wird derzeit zum größten Teil als Pferdewiese genutzt. Im östlichen Teil befinden sich zwei Gärtnereien, von denen eine zwischenzeitlich nicht mehr als Gewerbebetrieb genutzt wird.

## **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Das Bebauungsplangebiet (Gemarkung Reichswalde, Flur 4) ist im Wesentlichen geprägt durch landwirtschaftliche bzw. gärtnerbetriebliche Nutzungen. Die Fläche dient derzeit in der Hauptsache als Pferdekoppel und als Gärtnereistandort.

Durch die Aufgabe der Nutzung eines der beiden Gartenbaubetriebe ist im Ortsteil Reichswalde eine Fläche frei geworden, die sich hervorragend für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes eignet. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, insbesondere im Ortsteil Reichswalde, ist nach wie vor groß. Durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes wird diesem Bedarf Rechnung getragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der behutsamen Weiterentwicklung des Ortsteiles. Gleichzeitig wird eine vorhandene Bebauungslücke zwischen dem Friedhof bzw. Sportanlage, der Bebauung am Kattenwald sowie der Bebauung Fliersol geschlossen. Einer weiteren Ausweitung der Bebauung in Richtung Reichswald kann somit zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll begegnet werden.

Die Bebauung entspricht in seinen Grundsätzen den in Reichswalde vorhandenen Bebauungsstrukturen. Angedacht sind Einfamilienhäuser in Einzel- oder Doppelhausbebauung in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in Reinen Wohngebieten (WR). Die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist in jenen Bereichen vorgesehen worden, die an die Tennisanlage bzw. die Friedhofsfläche

angrenzen oder direkt an der Straße Kattenwald liegen. Insgesamt werden Bebauungsbänder dargestellt, die aufgrund ihrer Flexibilität dem Bauherren die gewünschten Möglichkeiten zur Umsetzung seines Bauvorhabens geben.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird eine eingeschossige, offene Bauweise bei einer GRZ von 0,4 für zulässig erklärt. Eine Ausnahme bildet das Nutzungsgebiet 2. Hier plant ein Investor den Bau von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, so dass hier, abweichend von den sonstigen Festlegungen im Plangebiet, eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig ist. Angedacht ist hier die Realisierung von hochwertigem Mehrfamilienhausbau, die sich in ihrer Konzeption nicht wesentlich von der klassischen Einfamilienhausbebauung im unmittelbaren Umfeld unterscheidet. Aus Sicht der Stadtplanung spricht nichts gegen die Umsetzung dieses Vorhabens. Das Gebiet verliert durch dieses Projekt nicht den Charakter eines Einfamilienhausgebietes, da sich die Architektur in das Umfeld einfügen wird. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan Höchstmaße für die Traufenhöhe (< 4,25m) bzw. Firsthöhe (< 9,90m) angegeben. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage vorgeschlagen und entsprechend im B-Plan dargestellt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Straße Kattenwald durch eine Stichstraße, die schlaufenartig das Gebiet erschließt. Der Weg im Norden des Plangebietes wird als Fußweg dargestellt, die Erschließung der Tennisanlage erfolgt zukünftig durch das Baugebiet. Hierdurch wird erreicht, dass die Friedhofsnutzung, insbesondere die im vorderen Bereich befindliche Kapelle, zukünftig weniger Beeinträchtigungen erfährt. Der Straßenausbau soll auf ein Minimum reduziert werden. Im Plan dargestellt werden Straßenquerschnitte von ca. 6m bis 6,5m.

Grundkonzept der Erschließung sind zwei gleichartige Schlaufen, die miteinander verbunden sind. Auf diese Art und Weise ist die Erschließung des Gebietes optimal gewährleistet.

Im Südwesten und im Südosten sind weitere Fußwegeverbindungen vorgesehen. Eine Fußwegeverbindung verbindet das Baugebiet mit dem angrenzenden Waldgelände, der zweite dargestellte Fußweg dient der Anbindung des Baugebietes an die Straße Fliersol und einhergehend damit der weiteren Anbindung an das hier bereits existierend Fußwegenetz in Reichswalde.

### **Belange von Natur und Landschaft**

Im B-Plangebiet wird zur Friedhofsnutzung bzw. zu den Tennisplätzen ein breiter Grüngürtel ausgewiesen, der zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum anderen als Abschirmung zu den angesprochenen Sportanlagen dient. Die Grünfläche wird als private Fläche ausgewiesen und dient gleichzeitig der Unterbringung der für die Umsetzung der Bebauung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Der ökologische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieser Begründung.

Des weiteren sind entlang der Erschließungsstraße Straßenbäume vorgesehen, die zum einen der Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes dienen, zum anderen eine Durchgrünung des gesamten Baugebietes sicher stellen.

### **Altlasten und Altstandorte**

Im Plangebiet liegen zwei Gärtnereien, von denen eine den Betrieb vor einiger Zeit vollständig eingestellt hat, die andere noch über einen längeren Zeitraum weiter in der gewerblichen Nutzung verbleiben wird. Für den Bereich der aufgegebenen Gärtnereifläche hat die Stadt Kleve ein Gutachten erstellen lassen, welches Aufschluss geben kann über die Bodenbelastung in diesem Bereich. Für die Fläche der noch bestehenden Gärtnerei konnte zum jetzigen Zeitpunkt noch keine seriöse Aussage getroffen werden. Hier ist gegebenenfalls bei bevorstehender Umsetzung der dort vorgesehenen Bebauung eine ergänzende Untersuchung bezüglich der Bodenbelastung vorzunehmen.

Die altlastenorientierende Bodenuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5-243-0 Fliersol/ Kattenwald ist mit Datum vom 20. Dezember 2001 durch das Büro Geokom aus Dinslaken erarbeitet worden. Nach Aussagen des Gutachtens ist davon auszugehen, dass mit keinen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Nähere Angaben können dem Gutachten entnommen werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt auf der Grundlage des am 28.12.1971 von der Bezirksregierung unter Az.: 64.II.500.06.05 genehmigten Entwässerungsentwurfes für den Ortsteil Reichswalde nach dem Trennverfahren. Der Abschluss der baulichen Ausweisungen erfolgt an die vorhandenen Abwasserleitungen in der Straße Stoppelberg.

#### *Schmutzwasserentsorgung*

Das Schmutzwasser wird über das Zwischenpumpwerk „Hüfgen“ und dem Transportsammler Ost zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

#### *Niederschlagwasserentsorgung*

Die Beseitigung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß §51a LWG dezentral auf den Einzelgrundstücken vorzusehen. Hinsichtlich des Versickerungspotenzials durchgeführte geohydrologische Untersuchungen in den Nachbarbereichen haben zu positiven Ergebnissen geführt, welche auf das fragliche Plangebiet übertragen werden können. In diesem Zusammenhang sei auf die von der Stadt Kleve im November 1996 durchgeführte Plangrundlage zur Niederschlagswasserbeseitigung im Stadtgebiet von Kleve verwiesen, welche für diesen Bereich durchweg positive Versickerungseigenschaften attestiert.

Für eine Vorortversickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers weist der Planbereich kein Flächenpotential aus. Daher ist dieses Niederschlagswasser über den Regenwasserhauptsammler der Straße Am

Forsthaus zum zentralen Regenwasserversickerungsbecken „Hüfgen“ (Regengebiet R II) abzuleiten.

Das seit Mitte der 60er Jahre bestehende Versickerungsbecken ist den heutigen technischen Anforderungen anzupassen. Die Rahmenbedingungen der von der Aufsichtsbehörde geforderten wasserrechtlichen Anpassungen sind im Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 07.09.1999 gestellt und lauten:

- Abkoppelung der Niederschlagsflächen privater Grundstücke vom Regenwassernetz, d.h. NW-Beseitigung auf den einzelnen Grundstücken
- Vorbehandlung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden NW über ein Absetzbecken und Bodenfilterbecken vor der Einleitung in das bestehende Versickerungsbecken „Hüfgen“.

### **Immissionsschutz**

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Tennisplatz des Tennisvereins „Grün-Weiß-Reichswalde“ mit insgesamt 5 Feldern. Durch die IDU Baubetreuung GmbH wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Ziel dieser Untersuchung war die Ermittlung der Schallemissionen durch den Tennisbetrieb und die Darlegung der Schallimmissionen im Bereich des Plangebietes. Wie die Berechnungen ergeben haben, werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeines und für Reines Wohngebiet unter den genannten Bedingungen an allen Immissionsorten eingehalten. Detaillierte Aussagen können dem Fachgutachten vom 16.November 2001 entnommen werden. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Aufgestellt:

Kleve, den 08.07.2002

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)