Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 5-247-0 für den Bereich südlich der Straße „Köhlerweg“ bis zur Straße „In de Klink“ im Ortsteil Reichswalde.

1. Planungsanlass

Ein ortsansässiger Bauträger hat, in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche südlich des Köhlerweges bis zur Straße „In de Klink“ gestellt. Die Verwaltung hat dies geprüft und stellt für diesen Bereich zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den o. a. Bebauungsplan auf.

2. Größe und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 7,1 ha. liegt unmittelbar südöstlich der Ortsmitte von Reichswalde und bildet den vorläufig südlichen Abschluss des zusammenhängenden Wohnortes. Das Zentrum der Stadt Kleve ist ca. 4 km entfernt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Reichswalde, Flur 3, und wird im Norden durch eine vom Köhlerweg erschlossene Wohnbebauung, im Osten durch die Landesstraße 484, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Straße "In de Klink" und im Westen durch Gärten einer Wohnbebauung entlang der Straße "Auf dem Kamp" begrenzt. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Planungssituation

Das Gebiet weist ein ebenes Gelände auf, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Prägende Landschaftselemente liegen nicht vor. Die an das Plangebiet angrenzende Nutzung ist eine homogene eingeschossige Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die planerischen Leitgedanken für die Entwicklung der Flächen südlich des Köhlerweges lassen sich wie folgt formulieren:

- Aufnahme und Weiterentwicklung der durch den Ortskern und die Umgebung gegebenen Strukturen
- Städtebauliche Integration in das vorhandene Umfeld
- Verbindung der neuen Siedlungsflächen mit dem Ortszentrum und Einbindung in den Landschaftsraum
- Schaffung notwendigen Wohnraums im Ortsteil Reichswalde

- Entwicklung zeitgemäßer städtebaulicher Qualitäten, sparsamer Verbrauch an Grund und Boden und schonender Umgang mit Natur und Landschaft
- Entwicklung eines hierarchisch abgestuften Verkehrskonzeptes für den Gesamtbereich und Einbindung des Bebauungsplanbereiches

5. Bebauung

Vorgesehen ist, in Anpassung an die Umgebungsbebauung, eine Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser, wobei die Einzelhäuser deutlich überwiegen. Um eine für die Lage am Ortsrand von Reichswalde angemessene Baudichte zu erreichen, werden einzelne Baufenster festgesetzt. Dadurch wird zum einen erreicht, dass sich die Bebauung sehr aufgelockert zeigt, zum anderen Grünstrukturen aus der freien Landschaft in das Baugebiet integriert werden. Im Bebauungsplangebiet werden insgesamt 71 Einzelhäuser festgesetzt. Demgegenüber finden sich im Plangebiet lediglich 9 Doppelhäuser, so dass insgesamt 89 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen zwischen 300 und 1000 m². Ziel des Bebauungsplanes ist auch die Bereitstellung von größeren Baugrundstücken, die in Kleve nicht in ausreichender Menge vorhanden sind. Aus diesem Grund werden überwiegend Grundstücke mit einer Größe von mehr als 550 m² vorgeschlagen. Lediglich 10-15% der Grundstücksflächen liegen unter 400 m².

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen Optionen für weitere Nutzungen, wie z.B. das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen, offen gehalten werden. Darüber hinaus können evtl. auftretende Nutzungskonflikte mit dieser Festsetzung ausgeräumt werden. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang die Nähe zur L 484 berücksichtigt. Der verhältnismäßig hohe Verlärmungsgrad rechtfertigt nicht die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes. Zudem würden bei einer Ausweisung als WR deutlich stärkere Maßnahmen im Bereich des aktiven Lärmschutzes notwendig.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes, betroffen sind die Nutzungsgebiete 2, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18 und 19, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Zahl korrespondiert mit den verhältnismäßig großen Grundstücken in diesem Bereich. Darüber hinaus wird eine eingeschossige offen Bauweise festgeschrieben. Besagte Nutzungsgebiete sind ausschließlich Einzelhäusern vorbehalten.

Im Bereich der Doppelhausbebauung sowie im Bestand entlang der Straße „Auf dem Kamp“ wird eine GRZ von 0,4 in eingeschossiger und offener Bauweise festgesetzt. Hier sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Die hier angedachten kleineren Grundstücksgrößen gebieten die höhere GRZ.

Zwecks Sicherung des städtebaulichen Ziels einer eher mäßigen Verdichtung in dieser Ortsrandlage von Reichswalde wird die textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, höchstens eine Wohneinheit zulässig ist. In Doppelhäusern ist pro Haushälfte ebenfalls nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der im Mischprofil und als Anliegerstraße derzeit bereits ausgebauten Straße „Köhlerweg“ und über die Straße „In de Klink“. Die Zufahrt von der L 484 in das Baugebiet erfolgt über die Straße „Dorfanger“.

Die innere Erschließung erfolgt über insgesamt drei schlaufenartige Straßen, die vom Köhlerweg abzweigen. Zwei dieser Schlaufen erhalten eine direkte Anbindung an die Straße „In de Klink“. Diese sich daraus ergebenden Quartiere werden durch die Festsetzungen von Fuß- und Radwegen zwischen den Erschließungsschleifen miteinander vernetzt. Insgesamt ergibt sich eine durch die gesamte Baugebiet verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung, die anschließt an die im Osten befindliche Grünfläche an der L 484.

Anbaubeschränkungszone
Grundstücke entlang der L 484 sind lückenlos und dauerhaft einzufrieden sowie rückwärtig zu erschließen. Zufahrten und Zugänge zu und von der freien Strecke werden auch während der Bauzeit nicht zugelassen.

7. Grünflächen/ Anpflanzungen

Das gesamte Baugebiet ist stark durchgrünt. Dies wird in erster Linie dadurch erreicht, dass entlang der Erschließungsstraßen durchgängig Straßenbäume vorgesehen werden. Darüber hinaus erlaubt die Art der Ausweisung der überbaubaren Flächen in Form von einzelnen Baufenstern eine Steuerung der Stellung der Gebäude insofern, dass größere zusammenhängende Gartenbereiche entstehen, die die Landschaft in das Baugebiet integrieren.

Im Plangebiet selbst sind innerhalb des Straßenraumes kleine Quartiersplätze vorgesehen, die mit Bäumen bepflanzt werden und in erster Linie der Auflockerung des Straßenbildes dienen.

Entlang der L 484 wird ein breiter Grünstreifen von 23 Metern bis maximal 45 Metern vorgesehen, der als Sicht- und Lärmschutz, als Versickerungszone für Niederschlageswasser, als Spielfläche und als Ausgleichsfläche genutzt werden soll. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

8. Natur- und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen, werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung und somit des Bebauungsplanes ist, berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine landschaftsgerechte und ortstypische Gestaltung des östlichen Ortsrandes entlang der L 484 und des vorläufigen südlichen Ortsrandes, eine interne Durchgrünung entlang der Verkehrsführung sowie eine Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an eine klassifizierte Straße (L 484) an. Die Stadt Kleve hat diesbezüglich eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis kommt das beauftragte Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge zu dem Ergebnis, dass umfangreiche schallschutztechnische Maßnahmen in Form eines Schallschutzwalles entlang der L 484 notwendig sind. Das Gutachten des Büros Altenberge, Münster 2001, ist Bestandteil dieser Begründung. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird getroffen. Entlang der L 484 wird eine Fläche für Aufschüttungen dargestellt, die der Unterbringung des nach dem Schallschutzgutachten notwendigen Lärmschutzwalles in Höhe von 3 Metern dient. Der Wall hat eine Länge von ca. 240 m.

Bei der südlich der Straße „In de Klink“ liegenden Hofanlage handelt es sich um einen Gärtnereibetrieb. Von hier sind keine Immissionsprobleme zu erwarten.

10. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung
Die Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser sind im Köhlerweg und in der Straße „Auf dem Kamp“ vorhanden und sollen über die geplanten Erschließungsstraßen in das Plangebiet hineingeführt werden. Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Verfahrensablauf mit dem jeweiligen Träger geklärt und sichergestellt.

Schmutzwasserentsorgung
Das gesamte auf den Grundstücken anfallende häusliche Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt nach dem Trennverfahren.

Ein Teil des Plangebietes liegt außerhalb des genehmigten Entwässerungsentwurfes für den Ortsteil Reichswalde. Wesentliche Änderungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen müssen im weiteren Verfahrenverlauf von der Bezirksregierung genehmigt werden.

Der Anschluss der künftigen Bebauung erfolgt an die vorhandenen Abwasserleitungen im Köhlerweg. Aufgrund der örtlichen Gefälleausrichtung des Gebietes nach Südosten ist das Abwasser der Baugrundstücke des unteren Teilbereiches „In de Klink“ ggf. zu pumpen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Zwischenpumpwerk „Hüfgen“ und den „Transportsammler Ost“ zum Zentralpumpwerk Kellen geleitetet 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.

Niederschlagswasserentsorgung
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB. In Einklang mit den wasserrechtlichen Aspekten ist das Niederschlagswasser sämtlicher versiegelter Flächen über Versickerungsanlagen zu beseitigen, da sonstige Vorflutmöglichkeiten vor Ort nicht vorhanden sind.

Die Konstruktion und Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt in der Regel nach der ATV A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser). Diese Richtlinie hat keinen bindenden Charakter für die Genehmigung von Versickerungsanlagen, wird in der Regel jedoch dem behördlichen Genehmigungsverfahren zugrunde gelegt. Zusätzlich existiert seit dem 15.03.1996 vom MURL die „Richtlinie zur Versickerung und ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen“. In dieser Richtlinie werden vor allem die rechtlichen Aspekte der Genehmigung von Typen von Versickerungsanlagen geregelt.

Entsprechend dem Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Stadt Kleve von November 1996 liegt im Plangebiet eine uneingeschränkt positive Niederschlagswasserversickerung vor. Der Abstand zum Grundwasserhöchststand beträgt mehr als 30m.

Niederschlagswasser der Baugrundstücke:
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG über Einzelversickerungsanlagen nach ATV-A 138 unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Aspekte zu beseitigen.

Zur Ableitung der Dachwässer dürfen grundsätzlich Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme verwendet werden. Erlaubnisfrei ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Mulden mit einer Tiefe bis max. 0,5 m unter Gelände oder als Flächenversickerung. Das Versickern mittels Rigolen oder Rohrrigolen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Unzulässig ist die Anlage von Sickerschächten.

Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen:
Weiterhin sind im Plangebiet Niederschlagsabflüsse zu berücksichtigen, die von Straßen, Rad- und Gehwegen sowie Hofflächen des Wohngebietes stammen. Diese Abflüsse werden als gering verschmutztes Niederschlagswasser eingestuft.

Nach Aussage des STUA Krefeld ist eine Versickerung dieser Wasser aufgrund der Wasserschutzzone III B jedoch nicht ohne Vorbehandlung der Abflüsse möglich. Zur Gewährleistung eines optimalen Schutzes des Grundwassers sollte das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Hierbei gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- eingegrünte Versickerungsmulden, ggf. in Kombination mit Rohrrigolen
- straßenbegleitende Mulden-/bzw. Mulden-Rohrrigolen/-Systeme
- zentral angeordnete Versickerungsmulden

Bei zentral angeordnetem Versickerungsanlagen sollten die gesammelten Regenabflüsse der Straßen einer Vorbehandlung unterzogen werden. Flächen für eine zentral angeordnete Versickerungsanlage mit vorgeschalteter Filteranlage stehen grundsätzlich am östlichen Ortsrand in der dargestellten Grünzone zur Verfügung. Nach überschlägigen Ermittlungen liegt die Versickerungssohle, wegen des in Richtung Südosten verlaufenden Geländegefälles und der Tiefe des Regensammlers, allerdings bei ca. 1.80m Tiefe.

11. Altlasten

Für den Bebauungsplanbereich sind Altlasten und Altablagerungen nicht bekannt.

12. Belange der Landwirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind insofern betroffen, als dass die Straße „In de Klink“ auch der Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen dient. Der Bebauungsplan weist eine deutlich größerer Breite für die Straße „In de Klink“ aus, als dies derzeit im Bestand der Fall ist, so dass davon ausgegangen werden kann, dass trotz der Pflanzung von Straßenbäumen die Erschließungsfunktion für die Landwirtschaft nicht eingeschränkt wird.

13. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht betroffen

Aufgestellt:

Kleve, den 17.11.2003

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Stadtplanungsamt-
Im Auftrag

(Posdena)