

## 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. 7-105-0 für den Bereich Olmerstraße/Grenzweg/Köppenkamp

### 1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 04.06.1985 beschloß der Rat der Stadt, den Bebauungsplan Nr. 7-105-0 zu teilen. Für das Gebiet nordöstlich der Olmerstraße wurde das Planverfahren (Bebauungsplan Nr. 7-157-0) weitergeführt und zwischenzeitlich abgeschlossen. Es ist heute fast vollständig bebaut. Nunmehr wurde vor einiger Zeit von verschiedenen Eigentümern des südwestlich der Olmerstraße gelegenen Gebietes der Antrag gestellt, das Planverfahren wieder aufzugreifen.

Als generelle Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung von erforderlichen Wohnungen in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Steigerung des Wohnwertes durch Anlegung privater Grünflächen,
- Nutzung innerörtlicher Potentiale zum Schutz des Außenbereichs,
- Erhaltung und Integration bestehender Bausubstanz,
- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

### 2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet, ein Teil des Ortsteiles Griethausen, liegt ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. Die dominierende Pfarrkirche "St. Martinus Griethausen", umgeben von niedriger Bebauung an dem vorbeiführenden Deich mit dem dahinter fließenden Altrhein, prägt das Bild des vorbildlich konzentrierten Ortes in der flachen Niederung.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Griethausen, Flur 6 und 7, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden : Flur 7, nördliche Grenze des Flurstückes 34,  
Flur 6, Flurstück 97 (Beginnenkamp) teilend,  
westliche Grenze Flurstück 115,  
nördliche Grenze der Flurstücke 116
- Osten : Flur 6, östliche Grenze der Flurstücke 116,  
121, 122, 187, 186, 189 teilweise, 188
- Süden : Flur 6, südliche Grenze des Flurstückes 188,  
Flur 7, südliche Grenze der Flurstücke 104,  
103, 102
- Westen : Flur 7, westliche Grenze der Flurstücke 102,  
36, 35, 34

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein.

5. Plankonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Hintergelände bereits zum Teil bebauter Grundstücke zwischen den Straßen "Olmerstraße/Grenzweg" und "Köppenkamp" für eine Bebauung zu erschließen.

Der Bebauungsplanentwurf führt die Grundzüge des Vorhandenen, eine kleine maßstäbliche Bebauung mit großzügiger Durchgrünung im Inneren des Gebietes, fort.

Die Bebauung ist in eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende schmale, kurze, verkehrsberuhigte Stichstraße vom Grenzweg aus.

Ein Fußweg verbindet die neue Stichstraße mit den Straßen "Köppenkamp" und "Beginnenkamp".

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet ist vorgesehen, das Plangebiet zwischen "Grenzweg" und "Köppenkamp" als "Reines Wohngebiet (WR)" auszuweisen. Diese Abgrenzung nimmt einerseits Bezug auf die vorhandenen Nutzungsarten und schafft andererseits mit den übrigen Festsetzungen ein ruhiges Wohnumfeld.

Textliche Festsetzungen  
-----

Zu Ziffer 1.1:

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit höchstens zwei Wohnungseinheiten soll erreicht werden, daß die vorhandene lockere Wohnbebauung fortgeführt wird.

Zu Ziffer 1.2:

In den Nutzungsgebieten, wo u.a. auch Doppelhäuser errichtet werden können, ist die Anzahl der Wohnungseinheiten ebenfalls begrenzt, um in diesen Gebieten mit freistehenden Wohnhäusern keine zu große Verdichtung zu erreichen.

Würde keine Begrenzung vorgenommen, so könnten in einem Gebäude vier Wohneinheiten oder mehr entstehen.

Zu Ziffer 2.1:

Durch die Begrenzung der Garagrößen außerhalb der überbaubaren Flächen soll gewährleistet werden, daß die vorgesehenen Freiflächen durch zu große Bauten nicht beeinträchtigt werden.

Zu Ziffer 2.2:

Um den Bewohnern die Errichtung von Gartenhäuschen, Geräteschuppen o.ä. auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, werden Nebenanlagen beschränkt zugelassen.

Zu Ziffer 3:

Siehe Gliederungspunkt 9 der Begründung (Ver- und Entsorgungsmaßnahmen).

#### 7. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist, berücksichtigt.

#### 8. Altstandorte und Altablagerungen

Der Stadt Kleve sind nach den bisher durchgeführten Untersuchungen auf Altlasten im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Erkundigungen deuten darauf hin, daß keine Altlasten im Plangebiet vorhanden sind.

#### 9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt gemäß dem am 15.03.1962 durch die Bezirksregierung unter Az.: 64.II.52/10 genehmigten Entwurf zur Entwässerung der damaligen Gemeinde Griethausen nach dem Trennverfahren.

Schmutzwasserbeseitigung  
-----

Über das vorhandene Ortsnetz werden die Abwässer dem Schmutzwasser-Pumpwerk Griethausen zugeführt. Von dort erfolgt die Einspeisung in die tangierende Hauptdruckrohrleitung vom Zentralpumpwerk Kellen zum Klärwerk Salmorth. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

#### Regenwasserbeseitigung

-----

Das Niederschlagswasser ist dem Teilgebiet "T" zuzuordnen, dessen Regenwasserabfluß über den Griethausener Graben in den Spoykanal eingeleitet wird. Die Erlaubnis zur Einleitung wurde am 16.06.1988 unter Az.: 66.3-WE 9564 beantragt. Anlagen zur Regenwasserbehandlung bzw. Rückhaltung sind nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der gebietsspezifischen Kriterien wie Luftverschmutzung und Flächenbelastung als gering verschmutzt betrachtet werden.

Die vorhandenen Regensammler sind in der Lage, auch das Niederschlagswasser des Plangebietes abzuleiten.

Das gemäß § 51 LWG anzustrebende Versickern von Niederschlagswasserabflüssen auf den einzelnen Baugrundstücken ist wegen der dortigen Untergrundverhältnisse nicht zu empfehlen. Nach den hier vorliegenden Bodenprofilen im Bereich des Ortsteiles Griethausen sind dort im versickerungsrelevanten Bereich durchweg Lehmdeckschichten mit Mächtigkeit bis ca. 2,00 m anzutreffen (siehe Anlage 1). Die darunter sich anschließenden durchlässigen Sand-Kies-Schichtungen werden vom Grundwasserspiegel tangiert, der wiederum von den Rheinhochwasserphasen beeinflusst wird.

Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Stadtgebiet von Kleve des Büros KTB (1996) zeigt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7-105-0 als Bodentyp "Vergleyten Braunen Auenboden". Das Charakteristische dieses Bodentyps ist sein dreischichtiger Aufbau. Der Oberboden ist charakterisiert als schluffiger Lehm, meist kalkhaltig, 7 - 10, Bodenartklasse III / Klasse der Wasserdurchlässigkeit III (nach Leser/Klink 1988). Nach AG Bodenkunde 1982 bedeutet dies eine mittelmäßige Wasserdurchlässigkeit von 10 - 40 cm/Tag. Die Grundwasserschutzfunktion für diesen Bereich wird in Abhängigkeit von Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit nach Mark/Müller 1992 mit 2 - 3 bewertet.

Unter dieser Schicht im Oberboden findet sich als Bodenart schluffig-toniger Lehm bis toniger Lehm, z.T. kalkhaltig, 5 - >13 der Bodenartklasse VII bei einer Wasserdurchlässigkeitsklasse von II, was mit 40 - 11 cm/Tag als hoch zu bezeichnen ist. Auch im Untergrund wird die Grundwasserschutzfunktion mit 2 - 3 angegeben.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß das Versickerungspotential im Oberboden gering, im Untergrund als mittel zu bezeichnen ist. Der Grundwasserschutz wird in beiden Bereichen als mäßig eingeschätzt, der

Grundwasserflurabstand beträgt nach Aussage der Hydrolog./Bodenkarte 1,3 - 2 m, nach Grundwassermeßstellen 1,3 - 2,4 m. Somit wird die Fläche nach ATV A 138 als Fläche mit temporär hohem Grundwasserstand (<1,5 m) klassifiziert.

Insgesamt kommt das Gutachten somit zu einer negativen Empfehlung hinsichtlich der Versickerung im Plangebiet.

10. Kosten

Die überschläglichen Erschließungskosten betragen :

für den Grunderwerb	20.000,-- DM
für den Straßenausbau einschl. Beleuchtung	85.000,-- DM
für die Kanalisierung	85.000,-- DM
Summe	<u>190.000,-- DM</u>
	=====

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Hinweis:  
-----

Als Sicherung gegen Naturgewalten wird auf die Deichschutzverordnung vom 08.11.1995, die Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, hingewiesen.

Aufgestellt :

Kleve, den 15.01.1998

Stadt Kleve  
Der Stadtdirektor  
- Planungsamt -

Im Auftrag

  
(Crämer)

## Deichschutzverordnung vom 08.11.1995

veröffentlicht im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf am 16.11.1995, Nr. 46, Seite 410 ff

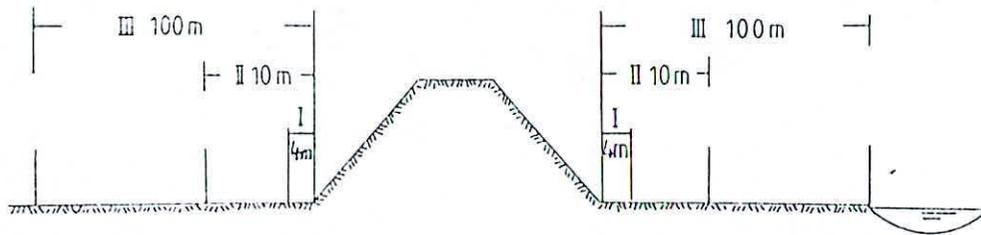
### *Deichverband Xanten-Kleve*

*Oraniendeich 440, 47533 Kleve-Warbeyen*

*Tel.: 0 28 21-79 99 0*

*Fax.: 0 28 21-79 99 44*

1. Geltungsbereich: Deiche an Gewässern erster Ordnung, einschließlich der Deiche im Rückstaugebiet dieser Gewässer im Regierungsbezirk Düsseldorf
2. Schutzzone (§1)



3. Verbote §§ 3 und 4
4. Genehmigungen: Bezirksregierung Düsseldorf  
Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn das Vorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 5 (4))
5. Verbot des Beweidens der Deiche (§ 4 (7))  
ausgenommen Schafe
6. Die Deichunterhaltung obliegt dem Deichverband Xanten-Kleve (§ 6)
7. Die Deichaufsicht obliegt der Bezirksregierung Düsseldorf, wobei die Staatlichen Umweltämter die Aufgaben durchführen (§7).

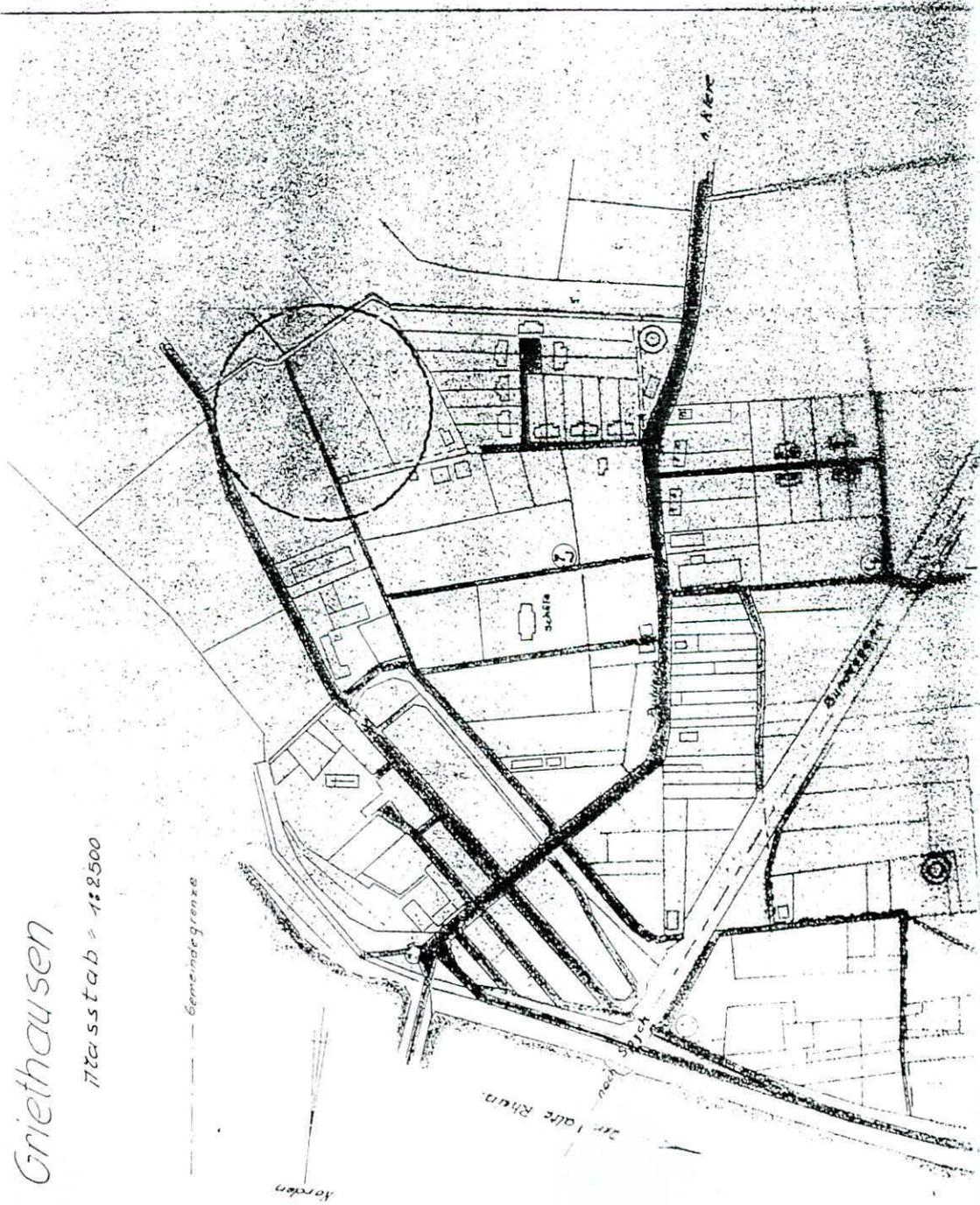
### Bauen in den Deichschutzzonen

Empfehlungen zur Hochwasservorsorge  
im natürlichen Überschwemmungsgebiet (Polder)

# Griethausen

Maßstab = 1:2.500

— Gemeindegrenze



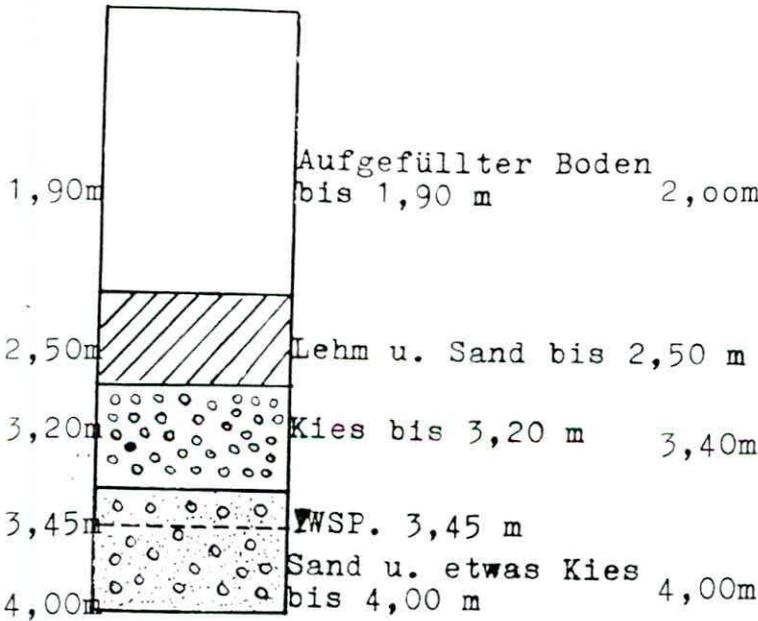
# Kreisärztlich geprüft

## Bodenquerschnitte

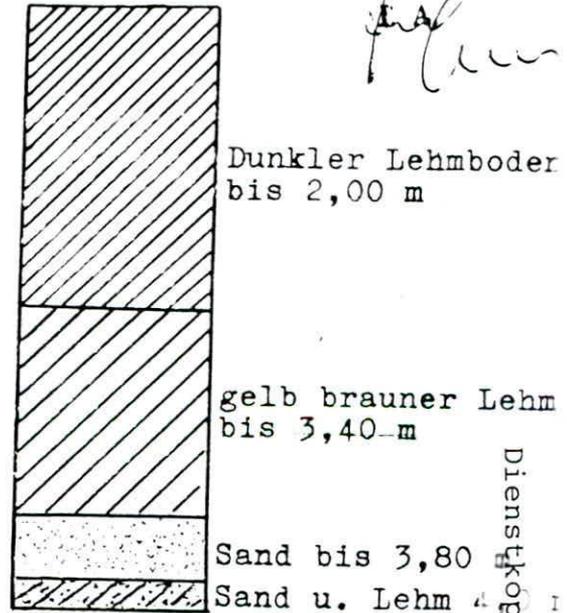
## Landkreis Kleve

Landkreis Kleve  
- Gesundheitsamt -

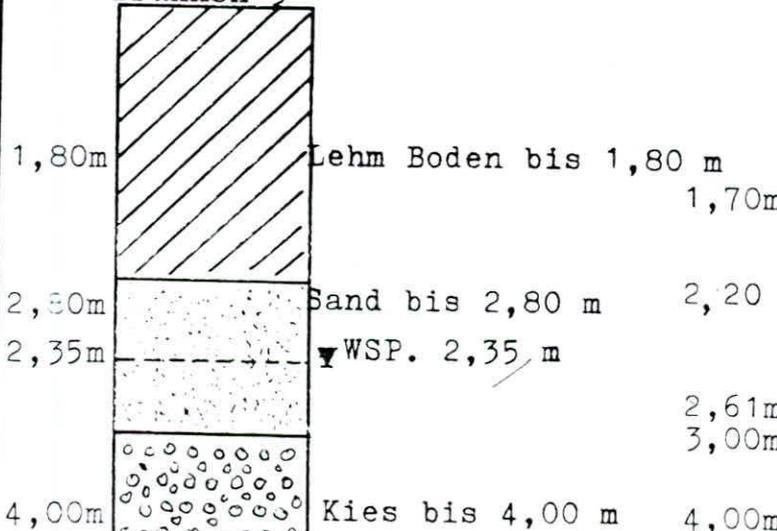
Brunnen 1



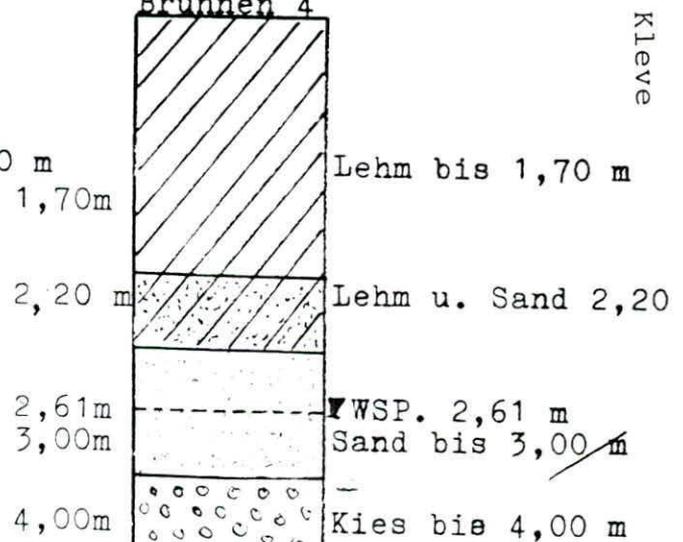
Brunnen 2



Brunnen 3



Brunnen 4



Geprüft:

Kleve, den 31. Jan. 1953

Kreisbauamt

Gemeinde Griethausen

Der Gemeindedirektor

Kreisbaurat

Nach Angabe der Fa. van Rooy  
Kellen, den 10.4.56

Bearbeitet:

Ing. Rudolf Lautrich

Entwässerung  
Wasserversorgung

Düsseldorf, den 10.4.56

Dienstkopie Stadt Kleve

16. 7.  
F. U. 1  
10.4.56