

Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-030-1 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-030-0 für den Bereich Mühlenstraße / Riswicker Straße im Ortsteil Kellen.

1. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes im Bereich der Mühlenstraße/ Riswicker Straße. Das B-Plangebiet selbst liegt in unmittelbarer Nähe zur B9 und ist somit hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Bis zum Zentrum von Kleve sind es ca. 1,5 km.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 2-030-0 hat mit seiner Veröffentlichung am 29.07.1980 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan mehrfach vereinfacht geändert worden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf den Flurstücken 463, 464, 465 und 490, Flur 9, Gemarkung Kellen zwei Doppelhäuser zu errichten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-030-0 der Stadt Kleve ist für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet (WR), eingeschossig, offene Bauweise mit einer GRZ/GFZ von 0,3/0,5 bei einer überbaubaren Fläche von 15m x 15m festgesetzt. Daneben ist noch eine überbaubare Fläche für Garagen von 5m x 5m ausgewiesen.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Geändert werden soll laut Antrag die Größe und die Anzahl der überbaubaren Flächen in einem kleineren Teilbereich des Bebauungsplanes. Der Antragsteller benötigt für die Realisierung seiner Planungen von zwei Doppelhäusern zwei überbaubare Flächen von ca. 14m x 12m. Daneben sind noch Flächen für die Errichtung der notwendigen Garagen auszuweisen. Derzeit ausgewiesen ist eine größere überbaubare Fläche für die Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses sowie eine Fläche für Garagen.

Im Änderungsplan festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger offener Bauweise bei einer GRZ von 0,4. Erlaubt sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser. Sämtliche Festsetzungen entsprechen der umliegenden Bebauung und stärken somit den Gebietscharakter.

Der Änderungsbereich ist Teil eines größeren, noch nicht bebauten Innenbereiches innerhalb des Plangebietes zwischen der Mühlenstraße und der Riswicker Straße.

Überbaubare Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-030-0 nicht festgesetzt. Die Verwaltung hat geprüft, inwieweit die Wohnbauflächenpotentiale in diesem Bereich im Rahmen der beantragten Planänderung zu erschließen und zu bebauen sind. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich gezeigt, dass die Bereitschaft der Grundstückseigentümer sehr gering ist. Darüber hinaus haben sich Anwohner des Plangebietes sowie die Anlieger der Mühlenstraße gegen die Erschließung des Innenbereiches ausgesprochen. Auf Grund dessen hat sich die Stadt Kleve entschlossen, nur den vorderen Bereich einer Bebauung zuzuführen. Der hintere Bereich bleibt unangetastet. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Kleve durch die Planänderung die Möglichkeit einer späteren Erschließung des Innenbereiches durch entsprechende Ausweisungen grundsätzlich offen gehalten.

4. Erschließung

Eine innere Erschließung des Bereiches ist auf Grund der Enge des Gebietes nicht zu realisieren. Vorgesehen ist eine Erschließung von Außen in Form einer öffentlichen Stichstraße, die der Forderung nach einer sparsamen Erschließungsform gerecht wird. Aus diesem Grund wird in der Verlängerung der Mühlenstraße und der bisherigen Wendeanlage am Ende der Stichstraße eine öffentliche Verkehrsfläche von ca. 60 Meter Länge und 5 Meter Breite festgesetzt. Über diese Verlängerung der Mühlenstraße werden die im Änderungsbereich neu dargestellten überbaubaren Flächen erschlossen. Darüber hinaus bietet die Festsetzung die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt über eine nochmalige Verlängerung der Verkehrsfläche die weiteren Innenpotentiale zu erschließen.

Um eine mögliche spätere Erschließung dieses Bereiches sicher zu stellen, ist im Rahmen der Planänderung über verschiedene Erschließungsvarianten nachgedacht worden. Die Bebauung sowie die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in dieser Form steht insgesamt einer möglichen Nutzung weiterer Innenpotentiale nicht entgegen.

5. 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. Der Abwasseranschluss der baulichen Anlagen erfolgt über zu erstellende Abwasserleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Stichstraße zur Mühlenstraße.

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.

Das Niederschlagswasser wird über das Regenwassersammelnetz Gebiet „16a und 16“, nach Durchlaufen eines Regenklärbeckens, in den Vorfluter Spoykanal eingeleitet.

6. Belange von Natur und Landschaft

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erkennen. Im Änderungsbereich wird die überbaubare Fläche nur unwesentlich vergrößert. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan insgesamt 4 Straßenbäume festgesetzt. Entlang der neuen Verkehrsfläche wird eine private Grünfläche dargestellt. Am Ende der Stichstraße findet sich eine kleinere öffentliche Grünfläche, die in erster Linie dazu dient, die spätere Verfügbarkeit zwecks Weiterführung der Erschließungsanlage sicher zu stellen.

7. Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befindet sich die alte Mühle Kellen. Die überbaubaren Flächen rücken in ihrer Gesamtheit nicht wesentlich näher an dieses kulturhistorisch bedeutsame Gebäude heran, so dass von dieser Seite keine Beeinträchtigungen zu erkennen sind.

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht betroffen

Aufgestellt:

Kleve, den 09.05.2003

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Stadtplanungsamt-

Im Auftrag

(Posdena)