

74  
07/86

## ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3-016-0 (Molkereiweg) im Ortsteil Rindern

### Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Lage im Stadtgebiet
3. Eigentumsverhältnisse
4. Planerfordernis
5. Planvorgaben
6. Begründung zu den Festsetzungen
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten und Finanzierung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-016-0 im Ortsteil Rindern wird wie folgt abgegrenzt :

Nördliche Grenze der geplanten Straßenbegrenzungslinie (Molke-  
reiweg) von der Keekener Straße bis zum südwestlichen Grenz-  
punkt des Flurstückes Nr. 145, in südlicher Richtung mit einem  
Abstand von 7,50 m von der westlichen bebauten Grundstücksgrenze  
aus, bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 208,  
weiter in östlicher Richtung längs der Flurstücksgrenzen Flur-  
stücke Nr. 208 und 169 bis zur geplanten Garage, von dieser ge-  
planten Garagenecke in südlicher Richtung bis zum südlichen  
Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 77 in gerader Linie mit einem  
Abstand von 37 m weiter, von diesem Punkt mit einem rechten  
Winkel in östlicher Richtung bis zur Keekener Straße, west-  
liche Grenze der Keekener Straße in nördlicher Richtung zum  
Ausgangspunkt zurück.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Fortführung des vorhandenen Wohngebietes  
(Ortsteil Rindern) in westlicher Richtung. Im Westen begrenzen landwirt-  
schaftliche Nutzflächen das Baugebiet.

3. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände ist mit Ausnahme der bereits zum Teil vorhandenen Erschließungs-  
straßen in privatem Eigentum. Es ist im überwiegenden Teil parzelliert und  
bebaut.

4. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3-016-0 ist erforderlich, um die  
im Ortsteil Rindern notwendigen Grundstücke für den Einfamilienhausbau  
auszuweisen sowie das im Ansatz vorhandene Baugebiet städtebaulich abzu-  
schließen.

5. Planvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 3-016-0 ist aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan  
der Stadt Kleve entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich  
des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche aus.

## 6. Begründung zu den Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Keekener Straße ist, abgestimmt auf die vorhandene Bebauung (Wohnhäuser mit zum Teil erdgeschossigen Läden), eine Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der innere Bereich des Plangebietes ist, abgestimmt auf die vorhandenen Wohnhäuser, als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Wegen der alteingesessenen Handwerksbetriebe (Schreinerei Tönnissen und Tartemann) und der Molkerei (außerhalb des Plangebietes) an der Einmündung des Molkereiweges in die Keekener Straße sind die Flächen der Handwerksbetriebe mit den angrenzenden Wohngrundstücken als allgemeines Wohngebiet WA (Tartemann) und als besonderes Wohngebiet WB (Tönnissen) festgesetzt (siehe auch Gutachten vom TÜV Rheinland). Als zusätzlicher Schutz für die Wohnhäuser werden Lärmschutzwände angeordnet. Außerdem sollen zwei geplante Wohnhäuser entfallen und die überbaubare Fläche eines Gewerbebetriebes zurückgenommen werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bildung einer städtebaulichen Einheit mit der Bebauung des Ortsteiles Rindern und insbesondere mit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst ist das Maß der baulichen Nutzung in Anpassung an die vorhandene Bebauung festgesetzt.

### 6.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Keekener Straße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Keekener Straße (K 3) ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Anregungen, im Bereich der privaten Vorgärten ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen, sollte nicht gefolgt werden. Ein entsprechender Eingriff in die Vorgärten, die überwiegend seit vielen Jahren fertig gestaltet sind, würde jedoch das Ortsbild in diesem dörflich geprägten Ortsteil empfindlich stören. Darüber hinaus würde der geringe Abstand zwischen Bürgersteig und Hausfront zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Diese Nachteile dürften stärker wiegen als der Vorteil, auf dieser nicht allzu stark befahrenen Straße Abstellplätze zur Verfügung zu stellen, zumal die flankierende Bebauung in offener Bauweise erstellt ist und daher Stellplätze ohne weiteres auch auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden können.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen "Molkereiweg", "Kellerskathweg" und "Zur alten Mühle".

Der Molkereiweg soll im Bereich zwischen "Baumgarten" und "Kellerskathweg" zur Erzielung einer Verkehrsberuhigung unterbrochen werden. Das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes ist auf den Gesamtverkehrsplan der Stadt Kleve zum Zwecke der Verkehrsberuhigung in Wohngebieten aufgebaut.

### 6.4 Schutz gegen Verkehrslärm

Ausgehend von den Geräuschemissionen des fließenden Verkehrs auf der das Bebauungsplangebiet tangierenden Kreisstraße K 3 (Keekener Straße) werden an der hier angrenzenden Bebauung gemäß der Ermittlung Geräuschemissionen von maximal 55 dB (A) erreicht (vgl. beigefügte Berechnung).

Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung, Wärmeschutz V) vom 11.08.1977 bestimmt für Aufenthaltsräume den Einbau von doppelverglasten Fenstern und Fenstertüren sowie deren Fugendichtigkeit. Angewandt auf den Schallschutz bedeutet das gemäß bewerteter Schalldämmmaß ( $R_w$ ) für Fenster und Fenstertüren eine Luftschalldämmung von mindestens 30 dB.

Ermittelte Geräuschmission nachts	=	45 dB (A)
Luftschalldämmung Fenster und Fenstertüren	=	30 dB (A)
Innenpegel nachts		15 dB (A)

Der durch die Wärmeschutzverordnung gleichzeitig verbundene und bestimmte Schallschutz ist zur Erreichung des geforderten Innenpegels von "35 dB (A) nachts" somit ausreichend.

Eine Festsetzung bezüglich des Verkehrslärmschutzes im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang sei freilich auch darauf hingewiesen, daß die Anordnung der Gebäude es überwiegend ermöglicht, die Fenster von ruhebedürftigen Räumen zu der von der K 3 abgewandten ruhigen Seite hin zu orientieren. Bei einer entsprechenden Planung der Gebäude ist es daher in den meisten Fällen möglich, den geforderten Innenpegel nachts sogar bei geöffneten Fenstern zu erreichen.

Anlage zur Begründung ist die "näherungsweise Berechnung der Lärmemissionen für den Bereich der K 3 im Ortsteil Rindern, Bebauungsplan Nr. 3-016-0".

- 6.5 Schallminderungsmaßnahmen in der Umgebung der Schreinereibetriebe  
Das TÜV-Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und kann während der Offenlage eingesehen werden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch alle Versorgungsleitungen wie Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon erschlossen.

Die Entwässerungsleitungen (Trennsystem) sind nur in der Keekener Straße und im Molkereiweg vorhanden. Das Regenwasser wird gemäß dem genehmigten Entwurf zur Ortsentwässerung des Ortsteiles Rindern vom 24.04.1971 unter Vorschaltung eines Regenrückhaltebeckens am Molkereiweg in den Molkerei-Graben eingeleitet. Das Schmutzwasser wird zum Pumpwerk Rindern geleitet und von dort durch den Transport-sammler West über PW Kellen zum Klärwerk Salmorth gepumpt.

Die Müllbeseitigung geschieht durch die städtische Müllabfuhr. Alle Straßen und Wege werden mit einer ausreichenden Beleuchtung ausgestattet.

Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes wird sichergestellt. Hydranten sind in Abständen von 80 m bis 100 m vorgesehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Falls erforderliche Verhandlungen zwecks Grunderwerb auf freiwillige Weise nicht abgeschlossen werden können, kommen die Vorschriften der §§ 45 ff BBauG zur Anwendung.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten verursachenden Maßnahmen ergeben sich wie folgt :

Grunderwerb	20.000,-- DM
Straßenbau	580.000,-- DM
Entwässerung	600.000,-- DM
Beleuchtung	24.000,-- DM
Verkehrsgrün	24.000,-- DM
	<hr/>
	1.248.000,-- DM
	=====

Aufgestellt :

Kleve, im Juli 1986

Planungs- und Vermessungsamt  
der Stadt Kleve  
I.A.

  
(Crämer)