Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 3-027-0 für den Bereich Reymerstraße, Kiesstraße, Hohe Straße, Hermannstraße im Ortsteil Rindern.

1. Planungsanlass

Das Anfang der Siebziger Jahre eingeleitete Planverfahren Nr. 3-027-0 zur Erschließung des Innenbereiches Hohe Straße/ Hermannstraße/ Keekener Straße/ Kiesstraße in Rindern wurde im November 1978 eingestellt, weil sich ein großer Teil der Anlieger im Rahmen der Bürgerbeteiligung gegen eine Überplanung der Gartenbereiche ausgesprochen hatte.

Zwischenzeitlich haben die Anlieger Interesse an einer Erschließung ihrer Grundstücke bekundet, so dass das Planverfahren wieder aufgegriffen werden kann. Aus formalen Gründen ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Bedingt durch die in der Zwischenzeit entstandene Bebauung wird in diesem Planverfahren nur ein Teil des ehemaligen Bebauungsplanesentwurfes wieder-aufgegriffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rindern, Flur 9 und wird von der Reymerstraße, der Kiesstraße, der Hohen Straße und der Hermannstraße begrenzt. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan Nr. 3-027-0 zu entnehmen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich Wohnbaufläche aus. Somit sind die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens und für die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes (WR) sowie eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - besondere Wohngebiete (WB) - gegeben.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Bebauungsplanentwurfes befinden sich in privater Hand.

5. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der behutsamen Weiterentwicklung des Ortsteiles und der Schaffung von adäquatem und bedarfsgerechtem Wohnungsneubau in Rindern.

Ziele der Bebauungsplanung sind:
- Schaffung von Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern
- Bauliche Entwicklung des Innenbereiches der Reymerstraße, Kiesstraße, Hohe Straße und Hermannstraße.
- Schaffung der notwendigen verkehrlichen Erschließungsanlage

6. Bebauung

Die Bebauung entspricht in ihren Grundsätzen den in Kleve-Rindern vorhandenen Bebauungsstrukturen. Angedacht ist eine Einzel- und/oder Doppelhausbebauung. Es wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Wendeanlage. Da sich die Nutzungsgebiete 1, 2 und 3 im Inneren eines allseits bebauten Siedlungs-straßenblocks befinden und durch die Erschließung eine in sich geschlossene Einheit bilden, sind äußere Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht zu erwarten. Die Nutzungsgebiete 1, 2 und 3 werden deshalb als WR - Reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Grundflächenzahl von 0,4 wird festgesetzt.

Die Nutzungsgebiete 4 und 5 werden als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) festgesetzt. Eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist zulässig. Mit der Ausweisung als besonderes Wohngebiet (WB) im Nutzungsgebiet 4 und 5 ist pro Wohngebäude eine 100%ige Ausnutzung für bestimmte gewerbliche Nutzungen möglich. Aus Sicht der Stadtplanung ist eine solche Entwicklung in Rindern an dieser Stelle begrüßenswert. Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteiles wird entsprechend der stetig wachsenden Einwohnerzahl verbessert und ergänzt. Mit einer Störung des angrenzend festgesetzten WR ist nicht zu rechnen.

Innerhalb der Nutzungsgebiete 1-3 sind Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Dies entspricht im wesentlichen den in Kleve üblichen Festsetzungen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Hermannstraße aus. Diese Stichstraße endet als Wendeanlage. Diese Form der Erschließung reduziert den Erschließungsaufwand auf ein Minimum und ist somit flächensparend.

8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt nach dem Trennverfahren auf der Grundlage des am 24.08.1971 unter Az.: 64.II.500.06.05 vom Regierungspräsidenten genehmigten Entwurfes des Ortsteiles Kleve-Rindern.

<u>Schmutzwasserentsorgung</u>
Das Schmutzwasser aus dem Bereich der ausgewiesenen Planstraße soll über das vorhandene Kanalnetz in der Hermannstraße über weitere Straßen dem

Zwischenpumpwerk Kellen zugeführt werden. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth transportiert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung
Das Niederschlagswasser der Straßenflächen und der Grundstücke soll an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Hermannstraße angeschlossen werden. Die Ableitung erfolgt über das weitere Kanalnetz und einem Sandgang zum Vorfluter W9 und dann zum Tweestromgraben. Der Ortsteil Rindern insgesamt, und somit auch das Plangebiet, dient zu Wohnzwecken. Aus diesem Grund ist nach Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich des Verschmutzungsgrades eine Vorbehandlung des Straßenwassers vor der Einleitung in den Vorfluter nicht vorgesehen.

9. Natur - und Landschaft

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieser Begründung. Dementsprechend sind die dort getroffenen Aussagen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Erschließung eines Innenbereiches handelt. Dadurch wird sowohl dem Grundsatz des flächensparenden Bauens als auch dem Ziel der Nutzungsminimierung von Flächen in der Peripherie der Stadt Rechnung getragen.

Öffentliche Grünflächen sind nicht eingeplant, da der Planbereich insgesamt von seiner Größe her sich hierzu nicht anbietet. Im Zuge des Ausbaus der Planstraße ist jedoch die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

10. Sonstige Belange

Altlasten und Altstandorte sind im Plangebiet nach Kenntnis der Stadt Kleve nicht vorhanden. Entsprechende Anregungen sind nicht vorgetragen worden, so dass die Stadt Kleve davon ausgehen kann, dass diesbezüglich keine Probleme zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Kleve, 02.12.2002

Stadt Kleve
-Planungsamt-
Im Auftrag

(Posdena)

Diese Begründung / dieses Gutachten hat in der Zeit
vom ....27.01.2003..... bis .....26.02.2003.....
öffentlich ausgehangen.

Kleve, den .....24.07.2003.....

STADT KLEVE
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Heudrich

Diese Begründung / dieses Gutachten hat während
der Ratssitzung am .. 25.06.2003.....
im Ratssaal ... ausgehangen.

Kleve, den 24.07.2003

STADT KLEVE
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Heudrich

Diese Begründung / dieses Gutachten ist Bestandteil
des Satzungsbeschlusses / abschließenden Beschlusses
des Rates der Stadt Kleve vom .....25.06.2003.....

Kleve, den ....24.07.2003....

STADT KLEVE
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Heudrich