Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 3-148-1 für den Bereich Brodhof / Keekener Straße im Ortsteil Rindern

1. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Antragsteller zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Bebauung der Flurstücke 448 und 450 der Flur 1 in der Gemarkung Rindern. Die Parzellen sind erschlossen und vom Amt für Bodendenkmalpflege untersucht worden. Der Antragsteller plant den Bau eines Einfamilienhauses. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich als Gartenfläche für die Flurstücke 447 und 449 vorgesehen.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rindern, ca. 3 km in nördlicher Richtung vom Stadtzentrum von Kleve entfernt. Das Bebauungsplangebiet wird im Westen begrenzt durch die Keekener Straße, im Osten durch die vorhandene Streubebauung sowie einen kleinen Erschießungsweg und im Süden durch die Hohe Straße. Nach Norden hin ist keine natürliche oder künstliche Abgrenzung zu nennen, das Baugebiet läuft in die freie Landschaft aus.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der geänderte Bereich liegt im Nord-Westen der Bebauungsplanfläche im Bereich der Keekener Straße / Zum Brodhof und umfasst im wesentlichen die Flurstücke 448 und 450, Flur 1 in der Gemarkung Rindern.

4. Planerische Vorgaben

Mit Datum vom 16.03.1988 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes 3-148-0 für den Bereich Keekener Straße / Drususdeich / Hohe Straße beschlossen. Der Bebauungsplan hat mit der Veröffentlichung am 23.02.1994 Rechtskraft erlangt. Am 25.10.1995 hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplan in einigen wesentlichen Punkten zu ändern. Der geänderte Plan erhielt die Nummer 3-148-1 und hat mit der Veröffentlichung am 03.07.1996 Rechtskraft erlangt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Begründung zu den Festsetzungen

Der Bebauungsplan 3-148-1 hat im Kreuzungsbereich Keekener Straße / Zum Brodhof auf den Flurstücken 448 und 450 eine Wohnbaufläche ausgewiesen, allerdings keine überbaubaren Bereiche, da diese Fläche als Gartenfläche für das östlich angrenzende Grundstück angedacht war.

Das Grundstück ist voll erschlossen und verkehrsgünstig gelegen, so dass, entgegen den ursprünglichen Überlegungen, die einen offeneren Zugang zum Baugebiet gewährleisten sollten, eine Bebauung des Grundstücks vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht, aber auch in bezug auf den sparsameren Umgang mit Grund und Boden, durchaus sinnvoll ist. Es wird eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen, ohne zusätzliches Bauland an anderer Stelle in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Verwaltung begrüßt diese Bestrebungen grundsätzlich. Statt der bisherigen fehlenden Ausweisung einer überbaubaren Fläche wird ein überbaubarer Bereich von ca. 9 m x 10 m ausgewiesen. Festgesetzt wird ein WA-Gebiet, erlaubt sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0.3, was insgesamt im wesentlichen den angrenzenden Festsetzungen und damit dem Gebietscharakter entspricht.

6. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan 3-148-1 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der Bestandteil der Begründung ist. Bezüglich der vereinfachten Änderung bleibt folgendes festzuhalten. Auf dem genannten Flurstück ist ein Teilbereich als private Grünfläche sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich bleibt von der vereinfachten Änderung des Planes unberührt. Ebenfalls nicht tangiert werden die geplanten Straßenbaumpflanzungen im Bereich der Straße „Zum Brodhof". Insgesamt kann festgehalten werden, dass es durch die Planänderung zu keiner Beeinträchtigung der ökologischen Leistungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes kommen wird.

7. Sonstiges

Altlasten- und Altstandortfragen werden ebenso wenig aufgeworfen wie Fragen des Immissionsschutzes. Das Amt für Bodendenkmalpflege hat das betroffene Grundstück bereits untersucht.

Aufgestellt:

Kleve, den 14.08.2000

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Posdena)