

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3-152-2 für den Bereich Theodorstraße/ Möwenweg im Ortsteil Rindern

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 3-152-0 für den Bereich Eichenallee/ Keekener Straße/ Hermannstraße/ Hohe Straße hat am 06.01.1989 Rechtskraft erlangt. Vor ca. sieben Jahren wurde der Plan bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen ergänzt. Der Bebauungsplan Nr. 3-152-1 wurde am 28.09.1999 rechtskräftig.

Am 12.05.2004 hat der Rat der Stadt Kleve beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3-152-2 zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-152-1 für den Bereich Theodorstraße/ Möwenweg einzuleiten. Ziel und Zweck der angestrebten Planänderung war die bessere Bebaubarkeit von städtischen Grundstücken an der Theodorstraße. Die Bürgerbeteiligung für die Planänderung zum Bebauungsplan Nr. 3-152-2 hat in der Zeit vom 01.06.04 bis 15.06.04 stattgefunden. Im diesem Zusammenhang hat der Eigentümer eines angrenzenden Geländes Interesse an einer Bebauung bekundet. Er hat darum gebeten, das Plangebiet entsprechend zu erweitern und den gesamten Bereich durch die Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen nachzuverdichten. Die Stadt hat diese Anregung geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erweiterung des Plangebiets und eine Nachverdichtung entsprechend der Antragstellung an dieser Stelle durchaus sinnvoll sind.

Darüber hinaus hat die Verwaltung sich die angrenzenden Flurstücke angeschaut und ist zu dem Ergebnis gekommen, das Plangebiet nach Norden hin über die vom Anregungengeber angedachten Plangrenzen hinaus zu erweitern. In diesem Bereich finden sich tiefe Gartengrundstücke, die grundsätzlich für eine Bebauung in Frage kommen, und die sinnvoll in das Plangebiet integriert werden können.

Da das Planverfahren vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches im Jahre 2004 eingeleitet wurde und der Plan nicht bis zum Ablauf der Übergangsfrist am 20.07.2006 rechtskräftig werden konnte, ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich geworden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt sieht für den gesamten Bereich eine „Wohnbaufläche“ vor. Bei der Fläche handelt es sich im Wesentlichen um eine ehemalige Gärtnerei. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird durch Nutz- und Ziergärten bestimmt.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rindern, Fluren 5 und 8, und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 80, 82, 138, 139, 141, 142, 159, 176, 179, 180, 395, 416 und 259.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.800 m² und liegt in etwa 2 km vom Stadtzentrum von Kleve entfernt. Bei der Fläche handelt es sich um einen Innenbereich,

der im Westen begrenzt wird durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 175, 164 und 79, im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 81, 396, 398, 399 und 415, im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 173, 147, 174 und 145 sowie im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 138, 139, 258, 141, 142, 149 und 191.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3-152-1 vom 27.09.1999 sieht für den Planbereich 6 Bauflächen für Einzelhäuser auf Grundstücken von durchschnittlich ca. 750m² vor. Der Änderungsentwurf setzt nunmehr in einem vergrößerten Plangebiet 13 überbaubare Flächen fest, darunter zwei Doppelhäuser, so dass insgesamt maximal 15 Wohneinheiten entstehen können. Die Grundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von ungefähr 445 m², wobei die Doppelhausgrundstücke ca. 340m² und die Einzelhausgrundstücke 385 m² – 600 m² groß sind.

Aus stadtplanerischer Sicht bestehen gegen diese Nachverdichtung des Innenbereichs keine Bedenken. Die Planänderung dient der Aktivierung von Baupotenzialen, die ansonsten derzeit auf Grund einer geänderten Nachfragestruktur nicht nutzbar wären. Festgesetzt wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3-152-1, der für die umliegenden Bereiche die Rechtsgrundlage darstellt, sieht ebenfalls „Reine Wohngebiete“ vor. Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Notwendigkeit, diese Festsetzung zu ändern. Das gesamte Gebiet in seinem Bestand entspricht den Zielsetzungen eines „Reinen Wohngebiets“.

Festgesetzt wird eine eingeschossigkeit bei einer GRZ von 0,4 in offener Bauweise. Dies entspricht sowohl dem städtebaulichen Umfeld als auch den Zielvorstellung der Stadtplanung für diesen Bereich. Die überbaubaren Flächen haben eine Größe von 12m x 9m für die Einzelhäuser und 16m x 9m für die Doppelhäuser.

Die Häuser gruppieren sich um eine Stichstraße, die in der Verlängerung der Theodorstraße die Erschließung des Baugebiets sichert. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendeanlage mit einem Radius von 18 Metern.

Ferner wird der Fußweg aus dem Bebauungsplan gestrichen und nunmehr als Wohnbaufläche den Grundstücken zugeschlagen. Die Fläche kann als Gartenfläche genutzt werden. Aus verkehrlicher sowie aus städtebaulicher Sicht wird dieser Fußweg nicht zwingend benötigt, da andere fußläufige Verbindungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften generell auf eine beschränkt. In Ausnahmefällen kann in Einzelhäusern eine zweite, untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden, sofern keine öffentlichen Belange dagegen stehen.

Für den Anbau eingeschossiger Wintergärten von bis zu 30 m² und einer Höhe von maximal 3,50 m dürfen die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit mehr als 15 m³ Größe sind im Nutzungsgebiet 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der „Satzung für die sonstigen Bereiche“ erfasst. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der Gestaltungssatzung zu erfolgen. Hecken, die als Einfriedigungen gepflanzt werden, sind gemäß der von der Stadt Kleve erarbeiteten Pflanzliste, anzulegen.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über eine Verlängerung der vorhandenen „Theodorstraße“. Sowohl Straßenbreite als auch Ausbaustandard werden übernommen. Die Stichstraße mündet in einer Wendeanlage, die mit einem Durchmesser von 18 Metern versehen wird.

5. Altlasten und Altstandorte

Wesentliche Teile des Plangebiets liegen auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Zur Klärung des bestehenden Altlastenverdachts wurde eine Untersuchung des Bodens durch das Büro Geokom durchgeführt. In den analysierten Bodenproben konnten jedoch keine entsprechenden Verunreinigungen nachgewiesen werden. Daher kommt das Gutachten vom 16.10.2006 zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf den Bebauungsplan keine Anzeichen für Nutzungseinschränkungen, beispielsweise innerhalb von Wohngebieten mit Hausgärten, vorliegen. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

6. Natur und Landschaft

Eine detaillierte Aussage zum Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen Ausgleich ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, zu entnehmen.

Insgesamt können ca. 90% des landschaftspflegerischen Ausgleichsbedarf im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Für die restlichen ca. 10% der Gesamtbilanz werden externe Ausgleichsmaßnahmen nötig.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planbereichs erfolgt auf der Grundlage des am 24.08.1971 unter Az.: 64.II.500.06.05 von der Bezirksregierung genehmigten Entwurfs zur Entwässerung des Ortsteils Kleve-Rindern nach dem Trennverfahren.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und dem Zwischenpumpwerk Rindern zum Zentralpumpwerk Kleve-Kellen gefördert. Von dort werden die Abwäs-

ser 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 von den öffentlichen und privaten Flächen wird wegen der örtlichen versickerungstechnisch ungünstigen Untergrundverhältnisse dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den Regenwasserhauptsammler des Teileinzugsgebiets „J“ ff. über das Regenrückhaltebecken Endhuiser-Graben, gedrosselt in die Rindernsche Wässerung. Die waserrechtliche Erlaubnis wurde am 19.11.1974 unter Az.: XII/1 – 113/6 E durch die Kreisverwaltung Kleve erteilt.

Der Ortsteil Rindern sowie das zugehörige Plangebiet dient überwiegend zu Wohnzwecken. Nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich des Verschmutzungspotenzials ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Vorfluter nicht vorgesehen.

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht betroffen.

Ein Umweltbericht, der ebenfalls Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, beschreibt ferner die Umweltauswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.05.2007

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -
Im Auftrag

(Schneider)