

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 3-163-0 für das Gebiet südlich und nördlich der Serntstraße zwischen Hohe Straße und K 3 (Keekener Straße).

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt hat am 23.08.1989 die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.02.1993 bis 10.03.1993. Am 03.11.1993 beschloss der Rat der Stadt die Offenlage. Diese wurde in der Zeit vom 10.01.1994 bis 09.02.1994 durchgeführt. In der Ratssitzung am 19.06.1996 wurde die erneute Offenlage (Planvariante B) beschlossen. Aufgrund neuer Rechtsprechung und erforderlicher Umplanungen fasste der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.06.1997 einen erneuten Beschluss zur Offenlage.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die zukünftige Erschließung und Bebauung der unbebauten Flächen im Inneren des Gebietes.

Als generelle Ziele sind zu nennen:

- die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum im Ortsteil Rindern,
- Einordnung der geplanten in die vorhandene Bebauung,
- Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege (ökologische Ausgleichsmaßnahmen),
- Berücksichtigung der geologisch - hydrogeologischen Untergrundeigenschaften.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Rindern, unmittelbar am Ortskern angrenzend und 1,5 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt. Es ist ein Teil eines großen zusammenhängenden Wohngebietes mit intakter Infrastruktur.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rindern, Flur 13 und 14 und wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze: Hohe Straße, Flur 14, nördliche Grenze der Flurstücke 143, 120, 119, 121, 115, 116, 117, 17, 18, 154, 19, 21, 168, 169

<u>Ostgrenze:</u>	Hohe Straße, Flur 14, östliche Grenze der Flurstücke 21, 20, 159 Flur 13, Flurstücke 112, 61, 62, 63, 57, 56, 55, 53
<u>Südgrenze:</u>	Flur 13, südliche Grenze der Flurstücke 53, 54 Versprung, 12, 106
<u>Westgrenze:</u>	Flur 13, westliche Grenze der Flurstücke 106, 105, 9, 3, 112 Flur 14, westliche Grenze der Flurstücke 148, 147, 144, 143

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan überein.

5. Plankonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist, das Hintergelände südlich und nördlich der Serntstraße für eine Bebauung zu erschließen sowie die Bebauung entlang der vorhandenen Straßen zu ordnen. Die Erschließung über Stichstraßen beinhaltet eine Verkehrsberuhigung, da hierdurch der Fahrverkehr auf Anlieger und Besucher beschränkt wird.

Begründung zu den Festsetzungen

Das Plangebiet ist in Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und zur Sicherung eines ruhigen Wohnumfeldes als reines Wohngebiet (WR) und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Anpassung an die vorhandene Bebauung. Es ist in Form von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

zu Ziffern 1.1 und 1.2:

Durch Festsetzungen der Anzahl der Wohnungen auf höchstens 2 je Gebäude, der Grundflächenzahl von 0,4 und der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ wird die vorherrschende lockere Bauweise aufgenommen und sinnvoll fortgeführt.

zu Ziffer 2.1:

Durch den Ausschluss der Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen soll gewährleistet werden, dass die vorgesehenen Freiflächen durch störende Bauten nicht beeinträchtigt werden.

zu Ziffer 2.2:

Um den Bewohnern die Errichtung von Gartenhäuschen, Geräteschuppen o.ä. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, werden Nebenanlagen beschränkt zugelassen.

Entlang der Keekener Straße sind, abgestimmt auf die vorhandene Bebauung (Gebäude mit zum Teil nicht störenden alteingesessenen Handwerksbetrieben), Flächen als allgemeines Wohngebiet (Nutzungsgebiete Nr. 1, 4 und 3) festgesetzt.

Der innere Bereich zwischen Hohe Straße, Serntstraße und südlicher Planbereichsgrenze ist, abgestimmt auf die vorhandenen Wohnhäuser, als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das gesamte Neubaugebiet bildet mit der umliegenden Bebauung den städtebaulichen Abschluss im Norden des Ortsteiles Rindern.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit der zugehörigen eingeschossigen und zum Teil zweigeschossigen Bauweise wird begründet aus den Zielsetzungen, die angrenzende maßstabsgerechte Bebauung zu wahren und das vorhandene Maß auch für die künftige Entwicklung zugrunde zu legen.

6. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Anlage 1), der Bestandteil der Begründung ist, berücksichtigt.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das o.a. Bebauungsplangebiet wird gemäß des von der Bezirksregierung am 24.08.1971 unter Az.: 64.II.500 06.05 genehmigten Entwurfes zur Entwässerung des Ortsteiles Rindern nach dem Trennverfahren entwässert.

Entsprechend diesem Entwurf sind die öffentlichen Trennkanäle in den Bereichen Keekener Straße, Hohe Straße und Serntstraße betriebsfertig erstellt. Die ausgewiesenen Planstraßen können an diese Abwasserleitungen angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und Transportleitungen zum Zentralpumpwerk im Ortsteil Kellen geleitet. Von dort erfolgt die Einspeisung in die tangierende Hauptdruckrohrleitung vom Zentralpumpwerk Kellen zum Klärwerk Salmorth. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird wegen der örtlichen versickerungstechnisch ungünstigen Untergrundverhältnisse über das bestehende Netz der Regenwasserkanalisation und Rückhaltebecken in den ortsnahen Vorfluter Molkereigraben eingeleitet. Das geologisch-hydrogeologische Gutachten ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage 2).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regenwassereinzugsgebietes „I“ des Ortsteiles Rindern. Nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich des Verschmutzungspotentials ist eine Behandlung des Regenwassers vor der Einleitung in den Vorfluter nicht erforderlich.

8. Altstandorte und Altablagerungen

Der Stadt Kleve sind nach den bisher durchgeführten Untersuchungen auf Atlanten im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. In den Betriebsräumen der ehemaligen Fabrik wurden von 1949 bis zur Stilllegung nur organische Stoffe be- und verarbeitet (Kakaoschalen, Kakaogrus, Kakaopulver und Schokoladenabfälle). Altablagerungen auf dem Fabrikgelände sind daher nicht zu erwarten.

9. Bodendenkmalbereich

Das Plangebiet nördlich der Serntstraße wurde zwischenzeitlich in die Denkmal-
liste (Bodendenkmalblatt KLE 212) eingetragen.

10. Kosten

Die überschlägigen Kosten, welche der Stadt für die Erschließung entstehen, be-
tragen:

für den Grunderwerb	120.000,00 DM
für den Straßenausbau	210.000,00 DM
für die Kanalisierung	<u>260.000,00 DM</u>
Summe:	590.000,00 DM

Die Kosten sind nach dem derzeitigen Stand ermittelt worden.

Änderungen gegenüber der letzten Offenlage vom 12.09.1997 – 13.10.1997

Entsprechend der Anregung der Kirche sowie verschiedener Grundstückseigentümer wird die Grünfläche im südlichen Bereich der Serntstraße deutlich reduziert.

Die für den ökologischen Ausgleich erforderlichen Flächen werden zum Teil im Be-
reich Spyckscher Baum nachgewiesen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde entsprechend überarbeitet.

Die geplante Erschließung im Bebauungsplangebiet wird bis auf die Wendehämmer
(vorher Wendekreise) nicht geändert. Es bleibt bei drei kleineren Erschließungsstra-
ßen. Die katastermäßig bereits erfasste Erschließungsstraße von der Serntstraße
aus ist bereits auf ein Minimum von 4,50 m reduziert.

Für den Bereich der Häuser Hohe Straße 113 – 123 wird ein Gebiet zur Erhaltung
und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) festgesetzt.

Die überbaubare Fläche für den Bäckereibetrieb wird vergrößert, allerdings mit der
Einschränkung (textliche Festsetzung), dass im rückwärtigen Gebäudeteil keine
Wohnnutzung zulässig ist.

Des weiteren werden die Grundstücke Serntstraße 11 – 15 wegen ihrer z.T. gewerblichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgestellt:

Kleve, den 17.06.1998

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag
gez. Crämer