

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3-211-0 für den Bereich Baumgarten im Ortsteil Rindern

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt in dem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-016-0, den das OVG Münster am 10.09.1991 für nichtig erklärt hat. Die nicht ausreichende Abwägung bezogen auf die dort ansässige Schreinerei hatte zu diesem Beschluß geführt. Inzwischen ist die Auslagerung des störenden Gewerbebetriebes erfolgt.

Durch die Aufhebung dieses Teilbereiches ist es bisher nicht möglich gewesen, Anlieger der Straße "Baumgarten" ordnungsgemäß zu erschließen. Ein Anlieger hat sich kürzlich an den Petitionsausschuß gewandt, um auf seine seit langem bestehende völlig untragbare Situation aufmerksam zu machen.

Die vorgelegte Planung soll dieses Problem kurzfristig lösen. Deshalb wird auch die unverzügliche erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rindern, Flur 7, und wird wie folgt begrenzt:

Norden : nördliche Grenze der Flurstücke 99, 292, 291 und 290 tlw.,

Osten : östliche Grenze der neu zu bildenden Fläche aus Flurstück 290,

Süden : südliche Grenze der Flurstücke 99,293, 291 und 290 tlw.

Westen : westliche Grenze der Flurstücke 99 und 292.

3. Begründung der Planinhalte:

Der Planbereich ist entsprechend der umliegenden Bebauung und auch tatsächlichen Nutzung als "reines Wohngebiet" (WR) in offener Bauweise ausgewiesen.

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

4. Verkehrerschließung

Die vorhandenen und geplanten Wohnhäuser im Innenbereich werden von der Keekener Straße über den Molkereiweg, der Straße "Zur alten Mühle" und dem Stichweg "Baumgarten" erschlossen. Die Straßenbreite beträgt im vorderen Teil des Baumgartens 5,50 m und 2,50 m Bürgersteig mit einer Baumpflanzung. Der rückwärtige Teil des Stichweges erhält eine reine Fahrbahnbreite von 4,00 m.

Durch die weitestgehende Reduzierung des Fahrverkehrs (Abbindung des Fahrverkehrs zwischen Baumgarten und Kellerskathweg) wird innerhalb des Wohngebietes eine außergewöhnliche Wohnruhe und durch die hierdurch mögliche Minimierung der Wegeflächen eine besonders kostengünstige Erschließung erreicht.

Die Erschließung des Lebensmittelgeschäftes (Keekener Straße 91) erfolgt ausschließlich von der Keekener Straße (K 3) aus.

5. Ver- und Entsorgung:

Das Regenwasser wird gemäß dem genehmigten Entwurf zur Ortsentwässerung des Ortsteils Rindern vom 24.04.1971 unter Vorschaltung eines Regenrückhaltebeckens am Molkereiweg in den Molkereigraben eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird zum Pumpwerk Rindern geleitet und von dort durch den Transportsammler West über das Pumpwerk Kellen zum Klärwerk Salmorth gepumpt. In der Keekener Straße, im Molkereiweg, im Kellerskathweg und in der Straße "Zur alten Mühle" ist die Kanalisation bereits vorhanden.

6. Altstandorte und Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altstandorte aufgrund der früheren oder derzeitigen Nutzung bekannt. Auf dem ehemaligen Schreinerigelände (außerhalb des Plangebietes) wurde zwischenzeitlich ein Lebensmittelmarkt errichtet.

Die ehemalige Genossenschaft an der Keekener Straße wurde vor dem Krieg als Molkerei genutzt. Gemäß Anhang 2 des vom OKD zitierten Runderlasses sind Altstandorte, an denen Speiseöle und Nahrungsfette hergestellt werden, altlastverdächtig.

Die in dem zitierten Erlaß aufgeführten Chemikalien waren nach Aussage eines Molkereifachmannes der ehemaligen Molkerei Keeken vor dem Krieg noch nicht in Gebrauch. Lediglich zu Laborzwecken wurden Schwefelsäure und Salzsäure in geringen Mengen verwendet. Die Behälter wurden mit unverdächtigen Reinigungsmitteln und/oder mit klarem Wasser gesäubert. Da die Vorkriegsbauakten nicht mehr vorhanden sind, läßt sich nicht nachvollziehen, wie die Abwasserbeseitigung erfolgte. Eine Belastung für das rund

80 m - 100 m entfernt liegende Plangebiet ist aber nicht zu erwarten, da generell gesehen eine nordnordwestliche Grundwasserfließrichtung, d. h. vom Plangebiet weg, zum Vorfluter Rhein hin zu beobachten ist. Darüber hinaus wurden weder in diesem Bebauungsplanverfahren, noch im vorausgegangenem Verfahren (3-016-0) Hinweise auf eine mögliche Belastung vorgetragen.

7. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen der Erschließung und Bebauung greifen unvermeidbar geringfügig in den Naturhaushalt ein. Im Planbereich (Gesamtgröße ca. 1.545 qm) sind 365 qm versiegelte Fläche (Straße), ca. 916 qm intensiv genutzte Wirtschaftsgärten und ca. 204 qm private Grünflächen mit fast ausschließlich standortfremden Gehölzen vorhanden. Die nach Bebauungsplan vorgesehene weitere Versiegelung durch Vollendung der bisher nur im Ansatz vorhandenen Erschließung und der geplanten Wohnbebauung ist als Eingriff zu bewerten. Dem Eingriff gegenüberzustellen ist die vorgesehene Anpflanzung von 3 Bäumen im bereits vorhandenen Straßenbereich sowie die Entstehung privater Grünflächen auf früher überwiegend intensiv genutzten Wirtschaftsgartenflächen.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird durch den hohen Anteil der privaten Grünflächen (ca. 785 qm) der Ausgleich des Eingriffs erreicht.

8. Bodenordnende Maßnahmen

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

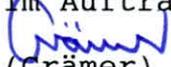
9. Kosten für Grunderwerb und Ausbau

Die Kosten verursachenden Maßnahmen ergeben sich wie folgt:

Grunderwerb	5.000,-- DM
Straßenbau	55.000,-- DM
Entwässerung	50.000,-- DM
Verkehrsgrün	2.000,-- DM
	<u>112.000,-- DM</u>
	=====

Aufgestellt :

Kleve, den 25.01.1995

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -
Im Auftrag

(Crämer)

Der Stadtdirektor
Az.: 60

Kleve, den 13.03.1995

Diese Entscheidungsbegründung ist Bestandteil des
Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 25.01.1995.

Im Auftrag

Hendrix
Hendrix

