

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 3-241-0 für den Bereich Molkereiweg / Zur alten Mühle im Ortsteil Rindern.

1. Planungssituation

Der Rat der Stadt hat am 24.02.1999 die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die zukünftige Erschließung und Bebauung eines kleinen Teilbereiches der unbebauten Flächen westlich der Straße „Zur alten Mühle“.

Nachdem die Planung zunächst einen größeren Bereich entlang der Straße „Zur alten Mühle“ für Wohnbebauung vorsah, hat sich im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens ergeben, dass die Richtwerte in Bezug auf Geruchsbelästigungen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu hoch sind, so dass das Plangebiet deutlich verkleinert werden musste.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Wohnbaufläche sowie die Festsetzung einer Umgehungsstraße für den Ortsteil Rindern vor. Untersuchungen und Analysen haben ergeben, dass diese Umgehungsstraße für den Ortsteil weder notwendig noch sinnvoll ist. Die Verwaltung hat die verkehrliche Situation sowohl der Keekener Straße in Rindern als auch der geplanten Umgehungsstraße analysiert und bewertet und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Umgehungsstraße entbehrlich ist. Zukünftig ist mit keinem zusätzlichen Verkehr auf der Keekener Straße zu rechnen. Die Belastung derzeit ist nicht so gravierend, dass der Bau einer Umgehungsstraße gerechtfertigt wäre. Des Weiteren sollte berücksichtigt werden, dass eine Umgehungsstraße in der geplanten Trasse eine potentiell mögliche Erweiterung des Ortsteiles Rindern nach Westen erheblich erschweren würde.

Die betroffenen Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bereits mit einem Gebäude belegt. Der Bebauungsplan dient dem Bau von drei weiteren freistehenden Einfamilienhäusern.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5000 m² und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Rindern, ca. 3 km vom Zentrum von Kleve entfernt.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch den Molkereiweg, im Osten durch die Straße „Zur alten Mühle“ und im Süden und Westen verläuft die B-Plan-Grenze durch die sich anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche. Betroffen ist ein Teilbereich des Flurstückes 97 der Flur 7, Gemarkung Rindern.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bereich insgesamt ist durch das landwirtschaftliche Umfeld geprägt. Zum Schutz und zum Erhalt eines dörflichen Charakters bei gleichzeitiger Anpassung an die nach Osten angrenzenden Wohnbaugebiete wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan dient der behutsamen Ergänzung des Wohnstandortes Rindern. Dieser Ortsteil von Kleve gehört zu den beliebtesten Wohnorten in Kleve. Für die festgesetzten Bauflächen liegen konkrete Bauinteressen vor, sodass der Bebauungsplan der Deckung des lokalen Bedarfs dient.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzung entspricht zum einen den angrenzenden Nutzungen, zum anderen der Lage des Plangebietes mit der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ferner wird eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den im Umfeld vorhandenen gebauten Strukturen, sodass sich das Baugebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Das Bebauungsplangebiet liegt in absoluter Ortsrandlage. Im Anschluss finden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Übergang in die freie Landschaft verträglich und harmonisch zu gestalten. Die Festsetzung von Einzelhäusern sichert die Durchlässigkeit, so dass die städtebauliche Kante, die hier zur freien Landschaft ausgebildet wird, ortsverträglich angelegt werden kann. Im Anschluss an die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Hierdurch wird die Intention zum Ausdruck gebracht, dass die bebauten Strukturen in diesem Bereich hier kurz- und mittelfristig ihren Abschluss finden sollen. Eine Bebauung über das im B-Plan dargestellte hinaus ist derzeit nicht gewollt und städtebaulich nicht wünschenswert.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt, der Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist.

5. Ver- und Entsorgung

Das o.a. Bebauungsplangebiet wird gemäß des von der Bezirksregierung genehmigten Entwurfes zur Entwässerung des Ortsteiles Rindern nach dem Trennverfahren entwässert. Entsprechend diesem Entwurf sind die öffentlichen Trennkanäle in dem Bereich „Zur alten Mühle“ betriebsfertig erstellt.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und Transportleitungen zum Zentralpumpwerk im Ortsteil Kellen geleitet. Von dort erfolgt die Einspeisung in die tangierende Hauptdruckrohrleitung 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.

6. Altlasten

Der Stadt Kleve sind nach den bisher durchgeführten Untersuchungen auf Altlasten im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

7. Belange des Denkmalschutzes

Sofern Belange insbesondere des Bodendenkmalschutzes betroffen sind, wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorgegangen.

Aufgestellt:

Kleve, den 05.06.2003

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag


(Posdena)

Diese Begründung / dieses Gutachten hat in der Zeit vom 10.9.2003 bis 9.10.2003 öffentlich ausgehängen.

Kleve, den 8.3.2004

STADT KLEVE
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Diese Begründung / dieses Gutachten hat während der Ratsitzung am 17.12.2003 im Ratssaal öffentlich ausgehängen.

Kleve, den 8.3.2004

STADT KLEVE
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Diese Begründung / dieses Gutachten ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses / abschließenden Beschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 17.12.2003

Kleve, den 8.3.2004

STADT KLEVE
Der Bürgermeister
Im Auftrag


Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung							
zum Bebauungsplan Nr. 3 - 241 - 0 Molkereiweg / Zur alten Mühle							
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5*Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4X Sp7)
	1.1	versiegelte Flächen, Wohnhaus, Garage und Zuwegung	300	0	1	0	0
	1.1	versiegelte Flächen, Straße	750	0	1	0	0
	3.1	Acker	2.520	2	1	2	5.040
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.100	2	1	2	2.200
			4.670				7.240

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem.den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3 - 241 - 0							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche	Code	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5*Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4X Sp7)
	1.1	versiegelte Flächen	1.560	0	0	0	
	3.1	Acker	820	2	1	2	1.640
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.100	2	1	2	2.200
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.190	3	1	3	3.570
			4.670				7.410