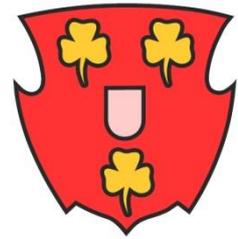
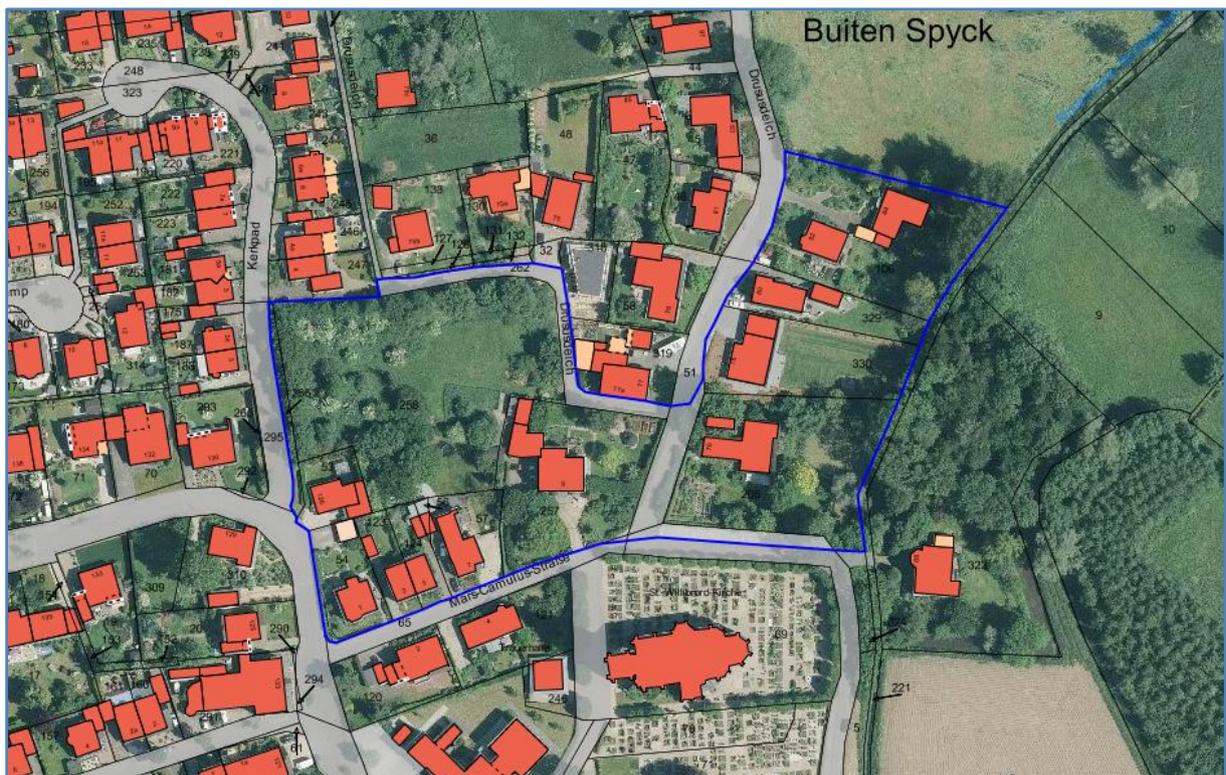


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 3-283-0
für den Bereich Kerpad/ Drususdeich im Ortsteil Rindern**



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-283-0 für den Bereich Kerkpad/ Drususdeich
im Ortsteil Rindern

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Erfordernis der Planung	1
3. Wahl des Verfahrens	2
4. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	3
5. Planerische Ausgangssituation	4
5.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	4
5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	5
5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	6
5.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve	6
5.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	7
5.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve	8
5.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve	9
6. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	9
6.1 Verfahren – frühzeitige Beteiligung	10
7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	11
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
8.1 Denkmalschutz	14
9. Sonstige Belange	16

1. Planungsanlass

Im Bereich Kerkpad/ Drususdeich befindet sich eine größere, unbebaute Freifläche, welche aktuell als Grünland genutzt wird. Für besagte Fläche bestehen Interessen, eine bauliche Nutzung in Form einer Gemeinbedarfseinrichtung (Altenwohnen) zu realisieren.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurde eine Wohnbaulandanalyse für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Ziel dieser Untersuchung war es, Wohnbaupotenziale zu ermitteln, zu analysieren und zu bewerten, um letztendlich Flächen benennen zu können, die vorrangig zu entwickeln sind, um zum einen langfristig den Wohnraumbedarf in Kleve decken zu können und zum anderen dem Beschluss des Rates bezüglich einer Favorisierung der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können. Auf Grund der Flächengröße wurde der Bereich Kerkpad/ Drususdeich nicht in der Analyse berücksichtigt, da nur Flächen mit einer Größe von mehr als 2 ha auf gesamtstädtischer Ebene betrachtet wurden. Das Stadtentwicklungskonzept formuliert jedoch als wichtiges Ziel, die vorrangige Innenentwicklung im Bereich der Stadt Kleve. Ferner ist der dörfliche Charakter der einzelnen Ortsteile zu wahren.

Grundsätzlich ist der o. g. Bereich für eine Bebauung für Wohnzwecke geeignet, da es sich im vorliegenden Fall um eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Ortsteil Rindern handelt. Dem im Stadtentwicklungskonzept allgemein formulierten Ziel, die Stadt von "Innen nach Außen" zu entwickeln, sowie dem Ziel, den dörflichen Charakter der Ortsteile zu wahren, wird entsprochen.

Auf Grund der Flächengröße entsteht ein Planungsbedürfnis. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2. Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen zu können. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine ausreichende soziale Infrastruktur aufzubauen. Die Erweiterung eines Altenheim im Ortskern von Rindern, soll planungsrechtlich sinnvoll und städtebaulich verträglich vorangetragen werden.

Die Planung und die Realisierung des Vorgesehenen sind hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Rindern sinnvoll. Die Grundversorgung auch im hohen Alter sollte in den einzelnen Ortsteilen gesichert werden. Dies beinhaltet, die städtebauliche Entwicklung der sozialen Infrastruktur auch planungsrechtlich zu sichern.

In diesem Zusammenhang sind interne Angebote notwendig, mit denen für eine ausreichende und dauerhafte Bindung von Bürgern an die Ortsteile gegeben sind.

3. Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

Das Vorhaben ist als „Maßnahme der Innenentwicklung“ anzusehen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs des Ortsteils Rindern. Dort soll eine Nachverdichtung eines bislang brachliegende Grundstücks erfolgen.

Die Flächenobergrenze von 20.000 qm zulässiger Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird eingehalten. Der Bebauungsplan weist eine Fläche von weniger als 20.000 qm Baugebietsflächen, nämlich nur ca. 10.000m² insgesamt.

Gründe, die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des hier zugrunde gelegten Verfahrens entgegenstünden, ergeben sich nicht. Mit Satz 4 der vorgeannten Vorschrift wäre hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet würde, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen würde. Das ist vorliegend nicht der Fall.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Bundesgesetzgebers gerade solche städtebaulichen Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dienen, was hier der Fall ist. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin sowohl im Rahmen der vorgenannten Vorprüfung des Einzelfalls als auch innerhalb dieses Bebauungsplanes – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Eine Artenschutzprüfung wird im Verfahren durchgeführt, so dass hier die vorhandenen Arten bekannt und die Auswirkungen auf die Arten geprüft werden können.

4. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Rindern und hat eine Größe von ca. 14.000 m². Das Gebiet umfasst mehrere Flurstücke der Gemarkung Rindern, Flur 14. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich erweitert, so dass auch im Osten weitere Flächen aufgenommen worden sind.

Der Planbereich wird im Süden von der *Mars-Camulus-Straße*, im Norden vom Drususdeich und im Westen vom *Kerkpad* begrenzt. Die Flächen östlich des Drususdeiches bilden die Ortskante, weiter östlich ist Außenbereich.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

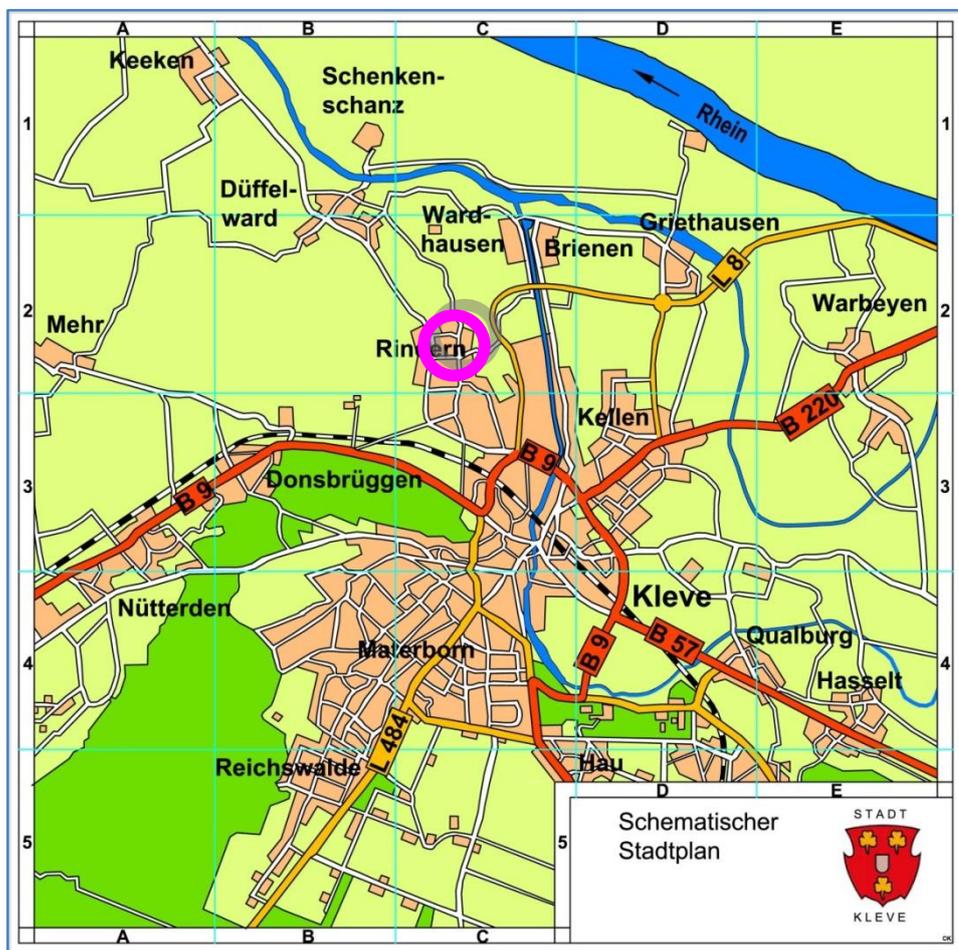


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

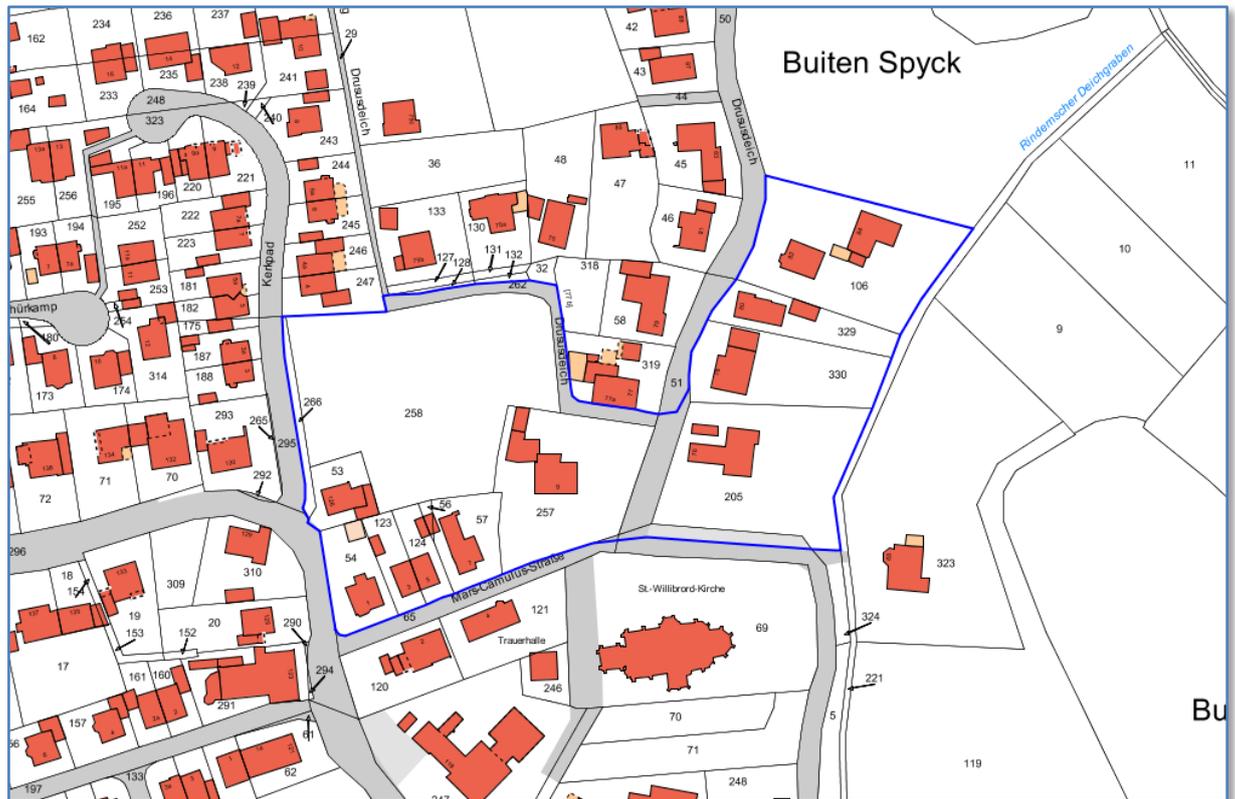


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-283 unmaßstäblich

5. Planerische Ausgangssituation

5.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung (RPD18) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Der Regionalplan weist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3-283-0 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, ebenso wie die nördlich, westlich und südwestlich angrenzenden Bereiche. Im Osten und Südosten grenzen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche sowie Gebiete, die dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dienen, an.

Im ASB ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 des GEP 99 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3-283-

0 entsprechen daher den Darstellungen des Regionalplans. Die Ziele der Raumordnung werden damit beachtet.

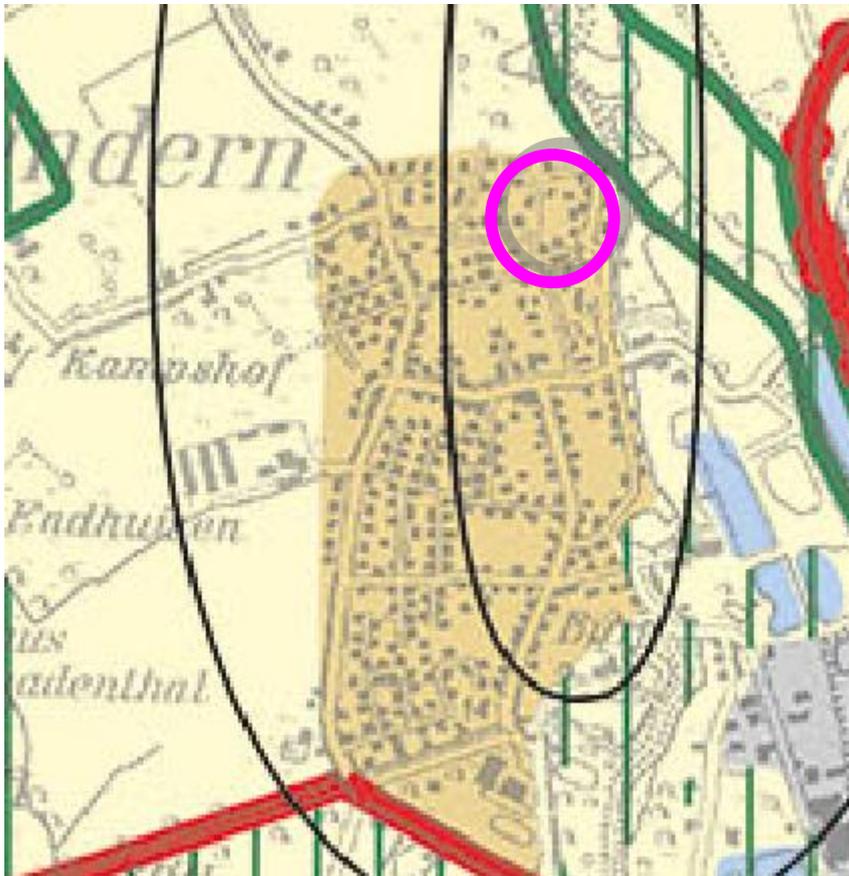


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), unmaßstäblich

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

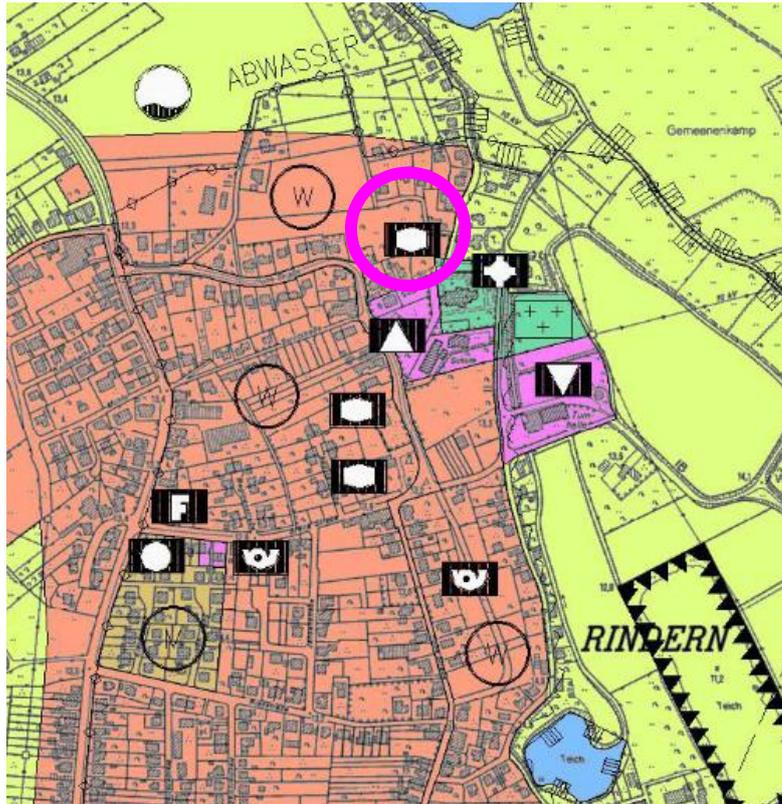


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sind für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-283-0 Wohnbauflächen jedoch auch mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ ausgewiesen. Derzeit ist es geplant eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ zu entwickeln. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch ist eine Festsetzung noch nicht diskutiert, hier können noch Änderungen auftreten.

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3-283-0 existieren bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne, ebenso wie unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend. Die Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB.

5.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die

Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.

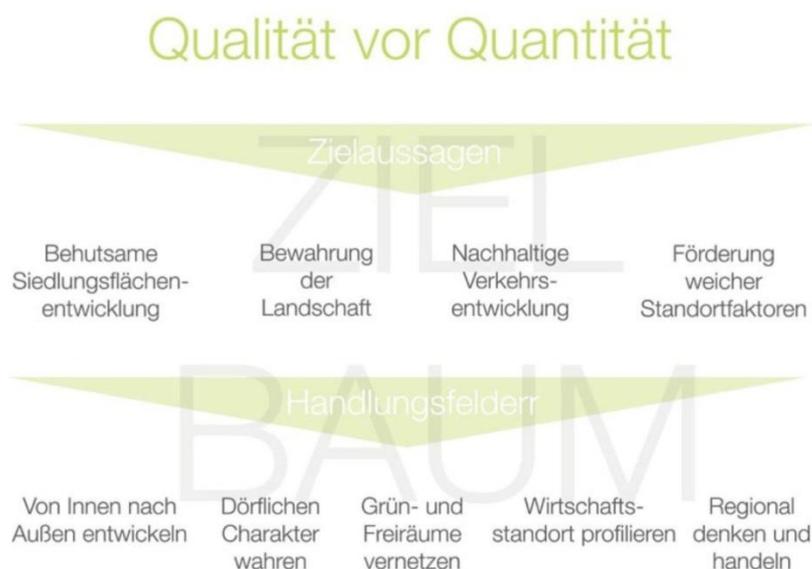


Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-283-0 wurde das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve berücksichtigt. Durch den Bebauungsplan wird ein innerörtliches Gebiet einer geregelten Ordnung zugeführt.

5.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Abb. 7) und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

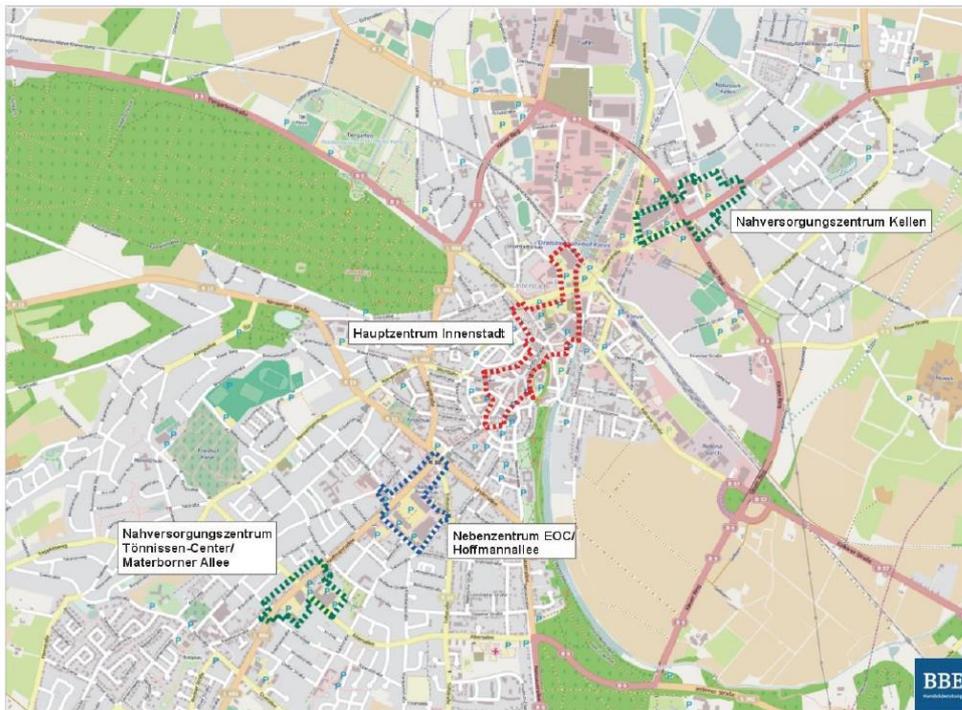


Abb. 7: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Kleve aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-283-0 liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kleve. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei. Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung einer Wohnsiedlung im innerstädtischen Bereich ist, entspreche daher eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter.

Derzeit ist kein Einzelhandel geplant, daher entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von 2014. Es ist jedoch zu erwähnen, dass das Einzelhandelskonzept derzeit überarbeitet wird. Neuerungen werden jedoch für den Ortsteil nicht erwartet.

5.6 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve

Durch das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungstätten, hierbei besonders Spielhallen und Wettbüros, erzeugen durch Gestaltungsdefizite durch z.B. verklebte Schaufenster, einen städtebaulich-gestalterischen Bruch im Straßenbild. Aufgrund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zu verdrängen. Durch die beschriebenen Gestaltungsdefizite kann es zu einer Trading-Down-Tendenz bzw. -risiko kommen. Da die Stadt Kleve diese Entwicklung verhindern möchte, wurde im Vergnügungstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungstätten entlang der Hauptgeschäftstraße ausgewiesen (vgl. Abb. 8), in

welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-283-0 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Es ist derzeit geplant eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen, hier wären Vergnügungsstätten nicht zulässig.

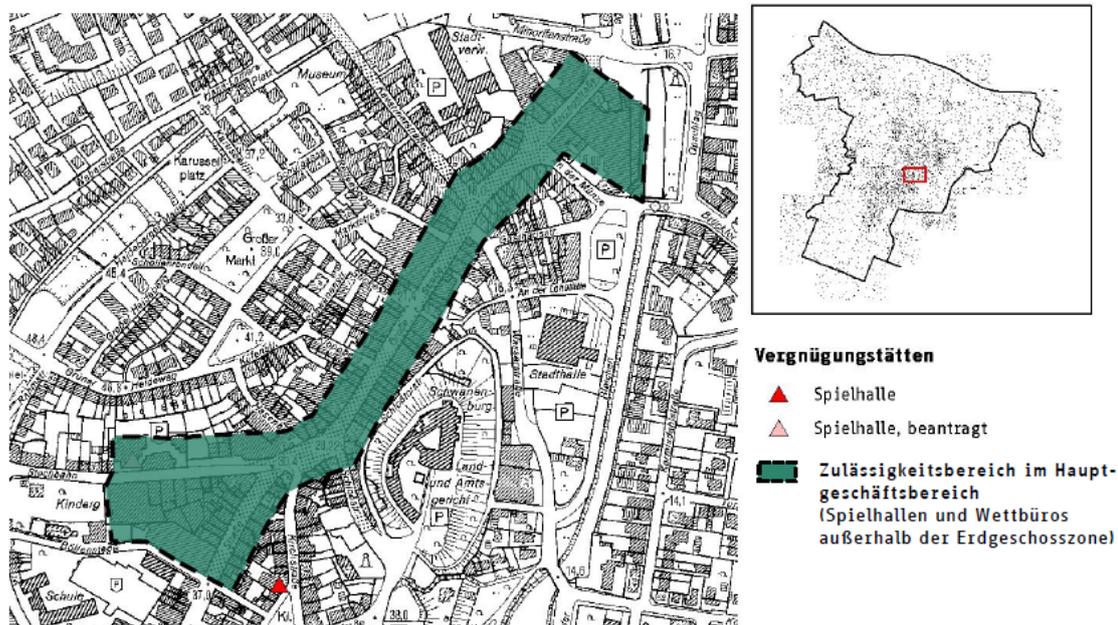


Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

5.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-283-0 ist die Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) vom 03.06.2004 anzuwenden.

Bezüglich der genauen Regelung wird auf den Satzungstext verwiesen.

6. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan verfolgt das im Stadtentwicklungskonzept formulierte Ziel der Innenentwicklung. Das Potenzial der unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke im Plangebiet wird genutzt, um eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in die Landschaft zu vermeiden. Zugleich will er zur Schaffung eines attraktiven und vielseitigen Wohnangebotes insbesondere für ältere Menschen beitragen, was bedeutet, dass Alternativen zum in Rindern vorherrschenden Einfamilienhaus vorgehalten werden sollen.

Um dem Charakter der Umgebung zu entsprechen, welche durch eine dörfliche Struktur und Wohnbebauung geprägt ist, ist beabsichtigt für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Die Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser in aufgelockerter Bauweise errichtet werden.

Der Bebauungsplan soll darüber hinaus das beantragte Vorhaben einer gemeinschaftlichen Wohnanlage für Senioren berücksichtigen.

6.1 Verfahren – frühzeitige Beteiligung

Die Verwaltung hat bei der frühzeitigen Beteiligung zwei Varianten vorgestellt. Hier wurde lediglich den Geltungsbereich ohne weitere Festsetzungen dar. Für den Bereich ist ein Altenheim geplant.

Die erste Variante stellt eine eingeschossige Bebauung dar. Diese Dichte ist in der direkten Umgebung prägend. Durch die Eingeschossigkeit wird der Bereich jedoch stärker verdichtet bzw. versiegelt, die Grün- bzw. Gartenanteile des Vorhabens werden reduziert.

Variante 1: eingeschossige Bebauung



Die zweite Variante stellt eine zweigeschossige Bebauung dar. Durch die höhere bauliche Ausnutzung kann der Gartenbereich größer gehalten werden. Hier ergibt sich eine bessere Möglichkeit den Gartenbereich stärker zu bepflanzen sowie zu gestalten und für die Bewohner nutzbar zu machen.

Variante 2: zweigeschossige Bebauung



Grundsätzlich ist geplant, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "soziale Zwecke" festzusetzen. So kann das Vorhaben nicht für den allgemeinen Wohnungsbau genutzt werden.

Nach der Beteiligung wurde sich für eine zweigeschossige Bebauung entschieden.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht zwei verschiedene Bauarten vor. Das geplante Altenheim ist in einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche ist für Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen. Eine Gemeinbedarfsfläche ist für das vorgesehene Vorhaben (Altenheim) sinnvoll und zielführend.

Die umliegenden Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgeschlossen sind hier Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Diese beiden Nutzungen sind nicht mit Ihren Auswirkungen (Flächenverbrauch und Verkehr) für den Standort geeignet. Diese Auswirkungen wären für den Ortskern nicht verträglich und werden deshalb ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine verträgliche Höhenentwicklung zu ermöglichen, ist eine Höhenfestsetzung vorgesehen. Die Höhe baulicher Anlagen ist als maximale Außenwandhöhe (AW

max.) festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zur äußere Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Durch die Festlegung einer Außenwandhöhe ist die maximale Höhe vorgegeben, so dass auch mit Dach keine Erhöhung entstehen kann. Gerade für das geplante Altenheim erscheint diese Festsetzung sinnvoll und nachvollziehbar. Da sich das Bauvolumen nicht an die Umgebung anpasst, sollte sich die Höhe an die vorhandene Wohnbebauung anpassen. Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Höhe von 7,20 m vorgesehen.

Der Bezugspunkt für die Gemeinbedarfsfläche ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten zu bestimmen.

Die Allgemeinen Wohngebiete unterscheiden sich in der Geschossigkeit. Die Gebäude entlang der Mars-Camulus-Straße weisen größtenteils derzeit schon eine Zweigeschossigkeit auf, diese ist auch für den Bereich verträglich und daher auch mit maximalen zwei Geschossen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich im Osten ist der Ortsrand von Rindern und weist mit einer sehr geringen Grundflächenzahl auch nur eine Eingeschossigkeit auf. Die Baufenster sind großzügig um die vorhandenen Gebäude entwickelt worden, so dass gut nutzbare Gebäude entstehen können, jedoch auch ein Ortsrand durch großzügige Grundstücke zu erkennen ist. Die Höhenentwicklung ist zum Ortsrand herabfallend und damit nachvollziehbar. Die Grundflächenzahl ist im Osten mit 0,15 und im Süden mit 0,2 festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche erhält keine Aussagen über die Ausnutzbarkeit, so ist dieser Bereich mit einem sozialen Zweck flexibel.

Zahl der Wohneinheiten

Um die prägende Wohnstruktur der Umgebung bei zu behalten ist für das Allgemeine Wohngebiet, zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die meisten Wohngebäude in der Umgebung durch ein oder zwei Wohneinheiten geprägt sind. Es ist hierbei auch noch zu erwähnen, dass die Grundstücke sehr großzügig vorgesehen sind, jedoch die Gebäude einen geringen Versiegelungsgrad einnehmen. Dies ist auch gewollt, da im Osten des Geltungsbereichs der Ortskern von Rindern ausfällt und somit eine aufgelockerte Bebauung gewünscht wird. Dies soll auch mit der Anzahl der Wohneinheiten verdeutlicht werden.

Bereich für Ein- und Ausfahrt/ Stellplätze

Für Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche sind zwei Bereiche vorgesehen. Eine Fläche wird über den Kerkpad eine weiter über den Drususdeich angefahren. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrt werden genau im Bebauungsplan festgelegt, somit können hier keine Änderungen entstehen, die weiteren Grundstücksbereich werden mit Verbot von Ein- und Ausfahrten festgelegt.

Insgesamt sind nun zwei Flächen für Stellplätze vorgesehen, einmal erschlossen durch den Kerkpad und einmal durch den Drususdeich. Es können insgesamt 13 Stellplätze entstehen.

Sicherung der vorhandenen Bäume

Die Gemeinbedarfsfläche lag einige Zeit brach, so dass sich viele Bäume ungestört entwickeln konnten. Zusätzlich bieten diese Bäume verschiedenen Arten einen Lebensraum. Eine Artenschutzprüfung wird separat durchgeführt. Um jedoch so viele Bäume zu schützen wie möglich, ist aufgenommen worden, dass alle Bäume außerhalb der Baumfenster (auch Stellplatzfläche) mit einem Stammumfang von 100 cm zu schützen sind. Der Stammumfang wird auf einer Meterhöhe vom Boden gemessen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die im Süden, Westen und Osten angrenzenden Straßenzüge Mars-Camulus-Straße, Hohe Straße, Kerkpad und Drususdeich erschlossen.

In der frühzeitigen Beteiligung war für das Altenheim die alleinige Erschließung über den Kerkpad geplant. Durch die Beteiligung wurde aber die Anregung aufgenommen, dass mehr Stellplätze aufgenommen werden sollen. Diesen Anregungen wurden gefolgt, die Anzahl ist von ca. 7 auf 13 Stellplätze erhöht worden. Die Stellplatzfläche ist im Bebauungsplan festgesetzt worden. Ein Teil der Stellplätze wird nun über den Drususdeich erreicht, da der Drususdeich in dem Bereich sehr eng ist, ist hier ausschließlich eine PKW Erschließung möglich.

Eine Beeinträchtigung der Wohngebiete in der Nachbarschaft wird nicht erwartet, da die tägliche Belieferung mit Sprinter-ähnlichen Wagen durchgeführt werden soll. Geplant ist eine Belieferung mit Essen dreimal täglich. Die Wäsche mit LKW soll einmal die Woche abgeholt werden. Diese Erhöhung des Verkehrs wird als verträglich angesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Bereich wird über das örtliche Kanalnetz und den Transportsammler West, dem Zwischenpumpwerk Rindern zugeführt, worüber das Abwasser dem Zentralpumpwerk Kellen zugefördert wird. Von dort übernimmt die Druckrohrleitung den Transport zum Klärwerk Kleve-Salmorth. Nördlich der geplanten Bebauung verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 150-200) zum Zwischenpumpwerk Rindern. Der Trassenverlauf ist unbedingt freizuhalten und sollte keinesfalls überbaut werden. Es muss ein befahrbarer Zugang zu den Schachtbauwerken mit einem Spül- und Saugfahrzeug sichergestellt sein.

Niederschlagswasserentsorgung

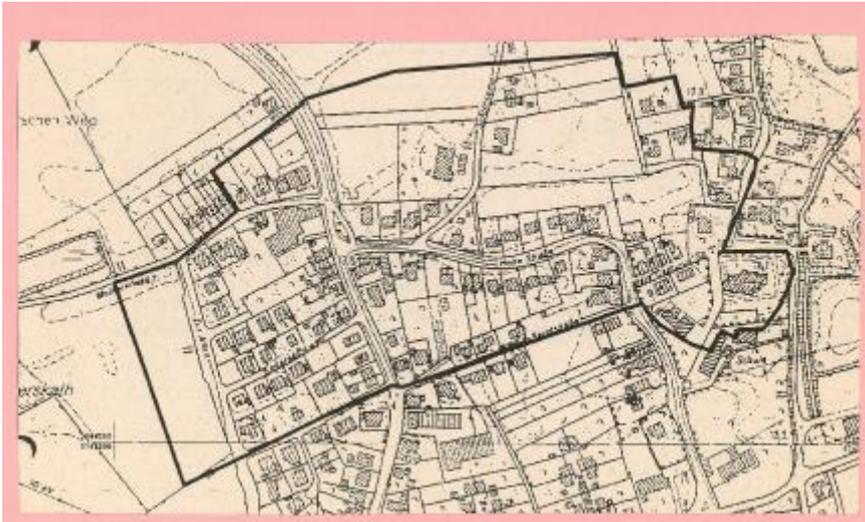
Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwassereinzugsgebietes G i – Einleitungsstelle E40. Das Niederschlagswasser wird an die vorhandenen Regenwassersammler angeschlossen. Die Ableitung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter „Molkereigraben“. Der Ortsteil Rindern sowie das zugehörige Plangebiet dient überwiegend zu Wohnzwecken. Aus diesem Grund ist nach dem Ergebnis einer Vorbewertung bezüglich des Verschmutzungspotenzials eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Vorfluter nicht vorgesehen. Für eine Festlegung der Versickerung von Niederschlagswasserabflüssen besteht daher Überprüfungsbedarf.

Weitere Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde sollten im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

8.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Abgrenzungsbereich des Bodendenkmals KLE 212 (Römisch, germanisch, fränkisch Siedlung Rindern). Der am nördlichen Dorfrand von Rindern gelegene antike Siedlungsplatz weist nicht nur eine Kontinuität vom 1. Vorchristlichen bis mindestens in das 9. Jahrhundert unserer Zeitrechnung auf, sondern belegt gerade für die frühe römerzeitliche Besiedlung des Niederrheins exemplarisch das Neben- und Miteinander der einheimischen, bäuerlichen Bevölkerung mit den neuen römischen Machthabern. Das Bodendenkmal ist daher ein wichtiger Baustein in der Geschichte dieser Region. Zudem ist es überregional bedeutend als Beispiel für die Entwicklung und Kontinuität germanischer Siedlungen am Niederrhein in vorrömischer Zeit, deshalb besteht an seinem Erhalt aus wissenschaftlicher Sicht ein außerordentliches Interesse.

Das Bodendenkmal geht entlang des Drususdeiches, so dass die östlich gelegenen Flächen nicht im Geltungsbereich, der weiter Geltungsbereich jedoch vollständig im Bodendenkmal liegt. Das Bodendenkmal ist als Kennzeichnung textlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

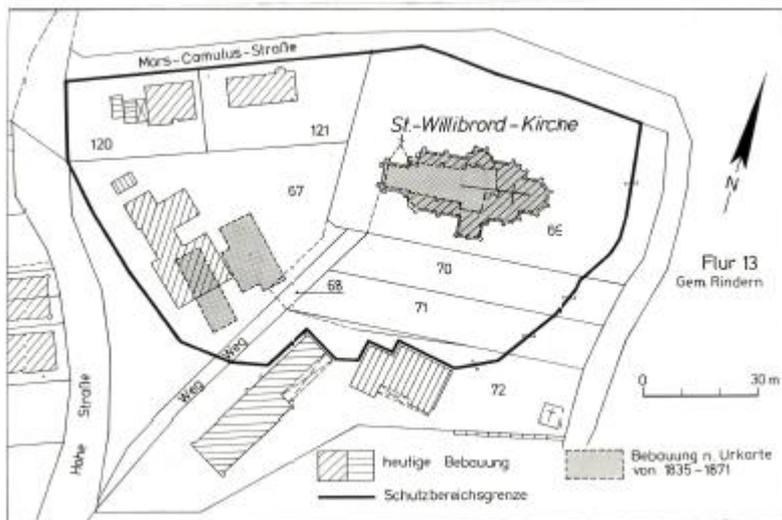


Um dem Denkmal Rechnung zu tragen, wurde ein Bedingtes Baurecht festgesetzt. Dies bedeutet, dass erst nach einer archäologischen Untersuchung ein Baurecht entsteht.

Das Bodendenkmal KLE 156 (römer- und mittelalterzeitliche Siedlungsspuren) grenzt südlich an. Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ferner das ortsbildprägende Baudenkmal der St. Willibrord-Kirche Rindern.

2,3 km nordnordwestlich von Kleve liegt im Bereich der Rheinniederung ein künstlich errichteter Hügel. Dieser schließt südlich an eine natürliche trockene Anhöhe an. An dieser siedlungsgünstigen Stelle liegt das Dorf Rindern. Auf dem künstlichen Hügel befinden sich die Pfarrkirche St. Willibrord mit dem zugehörigen Friedhof, einige Wohngrundstücke und Schulgelände. Der Hügel um die Pfarrkirche hat in der Vergangenheit immer wieder Funde und Befunde geliefert, die für Archäologie und Geschichte des Rheinlandes von hochrangiger Bedeutung sind. Am Niederrhein ist der Übergang von der Römerzeit zum Mittelalter in einem einzigen archäologischen Fundplatz nirgendwo so wie in Rindern.

Das Bodendenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereichs, daher werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Das Bodendenkmal wird aber trotzdem als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.



In der Beteiligung hat das LVR – Amt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass für das ehemalige Marienstift, Mars-Camulus-Straße 9 ein Denkmalverdacht besteht. Die Untere Denkmalbehörde sowie das Amt für Denkmalpflege wird zukünftig dieses Gebäude untersuchen. Die Eintragung erfolgt erst nach Erstellung des Gutachtens zum Denkmalwert. Erst wenn die Eintragung vollzogen worden ist, wird das Denkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet.

9. Natur- und Artenschutz

Bestandteil der ausliegenden Unterlagen sind neben dem Planentwurf Aussagen zum Artenschutz sowie FFH-Vorprüfungen und eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung. Die Gutachten liegen einzeln vor.

Artenschutz:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Umsetzung der darin festgesetzten Bebauung einer Brachfläche sind, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (angepasstes Beleuchtungskonzept, Rodungszeiträume) keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten. Insbesondere ist die nach § 44 (5) BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Neubau für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Es gelten für diesen Teilbereich auch keine Bauzeiteneinschränkungen, wobei die Verbote nach § 39 BNatSchG zu beachten sind. Durch die Änderung des Bebauungsplans und eine abschließende Überbauung der Brachfläche werden unter Beachtung der zuvor genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 (1) BNatSchG ausgelöst. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan bleibt der bereits vorhandene Siedlungsbereich mit den bestehenden Gebäuden und Baumbestand unverändert, weshalb hier keine gezielte Arterfassung durchgeführt wurde. Diese muss jedoch im Falle von baulichen Veränderungen oder Fällarbeiten nachgeholt werden.

FFH-Verträglichkeitsprüfung Naturschutzgebiet Salmorth:

Die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeitsprüfung zeigt, dass beim Bau und Betrieb des geplanten Seniorenwohnheims und der damit verbundenen Aufstellung des Bebauungsplans 3-283-0 keine negativen Auswirkungen auf die Bestände der fünf wertgebenden Lebensraumtypen (inkl. der charakteristischen Arten) und der wertgebenden Kammolch des FFH-Gebiets „NSG Salmorth, nur Teilfläche“ zu erwarten sind. Daraus ergibt sich, dass für das FFH-Gebiet insgesamt Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Damit stehen dem Planvorhaben keine Bedenken im Sinne der FFH-Richtlinie entgegen. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich.

FFH-Verträglichkeitsprüfung Vogelschutzgebiet:

Die Vorprüfung zeigt ebenfalls, dass beim Bau und Betrieb des geplanten Seniorenwohnheims keine negativen Auswirkungen auf die Bestände der wertgebenden Vogelarten des Vogelschutzgebiets „Unterer Niederrhein“ insgesamt ebenfalls Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Damit stehen dem Planvorhaben keine Bedenken im Sinne der Vogelschutzrichtlinie entgegen. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich.

Vorprüfung zum Umweltbericht:

Die Vorprüfung zum Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Die Anfertigung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Alle diese Gutachten wurden in einem separaten Gutachten erstellt. Genaue Informationen sind daher in den Einzelgutachten zu entnehmen.

10. Sonstige Belange

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.