Entscheidungsbegründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-033-3 für den Bereich Klombeckstraße/ Ehlersweg in Kleve

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1-033-3 hat mit seiner Veröffentlichung am 08.10.1993 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist der Plan mehrfach vereinfacht geändert worden. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Antragsteller beabsichtigt, auf den Flächen Ecke Klombeckstraße/ Ehlersweg markt- und bedarfsgerecht Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-033-3 weist für diesen Bereich eine größere überbaubare Fläche für eine eingeschossige Wohnbebauung in einem Reinen Wohngebiet (WR) als Hausgruppe (H) in geschlossener Bauweise (g) bei einer GRZ von 0,4 aus.

Aus Sicht der Stadtplanung macht es keinen Sinn, diese Flächen weiterhin dem Wohnungsmarkt dadurch vorzuenthalten, dass an Festsetzungen, die offensichtlich am Bedarf vorbei getroffen worden sind, festgehalten wird. Eine Ausweisung als Einzel- oder Doppelhaus entspricht sowohl dem derzeitigen Bedarf als auch den Festsetzungen im sonstigen Planbereich, der geprägt ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise.

Es werden drei kleinere Flächen in den Maßen 12m x 40m in Nord-Süd-Richtung dargestellt. Durch die geänderte Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern kann auf den im rechtskräftigen B-Plan-Gebiet dargestellten Garagenhof zugunsten eines zusätzlichen Bauplatzes verzichtet werden. Die große überbaubare Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird deutlich zurückgenommen.

Das westliche Baufenster wird über die Klombeckstraße erschlossen, die beiden anderen Baufenster über öffentliche Erschließungsstraßen vom Ehlersweg aus. Hierzu sind im Bebauungsplan zwei öffentliche Stichwege als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt. Aus Sicht der Schulwegsicherung bestehen gegen diese Erschließungsvariante keine Bedenken.

Die Änderung der Ausweisung Hausgruppe (H) in Einzel- oder Doppelhaus (ED) entspricht sowohl dem derzeitigen Bedarf als auch den Festsetzungen im sonstigen Planbereich, der geprägt ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise. Die Festsetzungen Reines Wohngebiet (WR) sowie die Geschossigkeit und die GRZ werden beibehalten. Die dargestellte geschlossene Bauweise (g) wird umgewandelt in eine den Bauabsichten entsprechende offene Bauweise (o).

3. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht betroffen. Insbesondere die Belange von Natur und Landschaft werden nicht tangiert.

Aufgestellt:

Kleve, 23.05.2003

Stadt Kleve
-Stadtplanungsamt-
Im Auftrag

(Posdena)