B E G R Ü N D U N G

zur 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-033-3 für den Bereich Triftstraße in Kleve.

1. Planungsanlass

Der Änderungsbereich (Flurstücke 402,403,404,405,406,407,408,409,410,411,412, Flur 32, Gemarkung Kleve) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-033-3 (Südstadt), welcher am 08.10.1993 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan weist für die Grundstücke im betroffenen Nutzungsgebiet 7 ein reines Wohngebiet (WR) aus, welches in eingeschossiger Bauweise mittels Hausgruppen bebaut werden kann. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

Hintergrund für die Änderung der Bebauungsplans Nr. 1-033-3 sind vermehrt bei der Verwaltung eingegangene Anträge mehrerer Grundstückseigentümer, innerhalb des Nutzungsgebietes 7, Nebenanlagen (Wintergarten, Terrassenüberdachung) im derzeitigen Gartenbereich zu realisieren. Die Vorhaben führen zu einer Überschreitung der westlichen Baugrenze.

Die Anträge sind zurzeit nicht konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Um die Bebauung dennoch in der gewünschten Form umzusetzen, bitten die Antragsteller, dass der Bebauungsplan Nr. 1-033-3 für das Nutzungsgebiet 7 dahingehend geändert wird. Die Verwaltung schlägt vor, eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
„ Im Plangebiet dürfen die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Wintergarten von bis zu 30 m^2 überschritten werden."

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung für das Nutzungsgebiet 3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 steuert die überbaubare Grundstücksfläche. Auch alle übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt. Die Grundstücke im Plangebiet verfügen zum überwiegenden Teil über eine ausreichende Tiefe, so dass aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen den Anbau von Wintergärten, Terrassenüberdachungen etc. in der o.g. Größenordnung bestehen.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet liegt 2 km südlich des Stadtzentrums Kleves.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 0,4 ha. Der Bereich erstreckt sich auf die Flurstücke 402,403,404,405,406,407,408,409,410,411 und 412 der Flur 32 in der Gemarkung Kleve.
Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Straßenzugs „Triftstraße" in Kleve.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

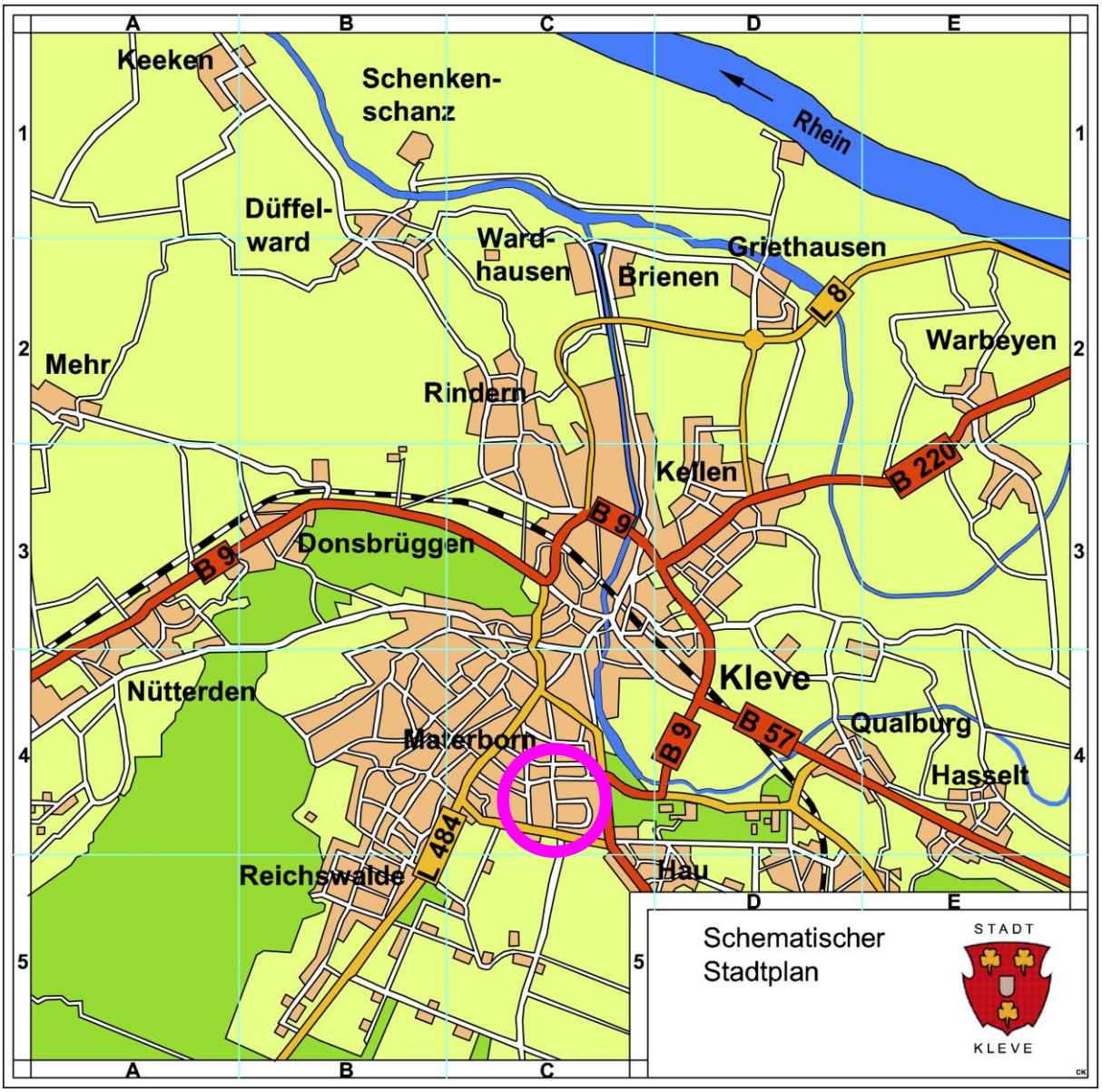

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-033-3 – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Südlich des ASB schliesst ausserhalb der Stadtgrenzen ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ an. Östlich des ASB grenzt das Waldgebiet entlang des Kermisdahls als „Oberflächengewässer“. Die in Nord-Süd-Richtung im Westen des Plangebiets verlaufende Materborner Allee (L 484) und die im Osten des Plangebietes verlaufende Nassauerallee (B

9) sind entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

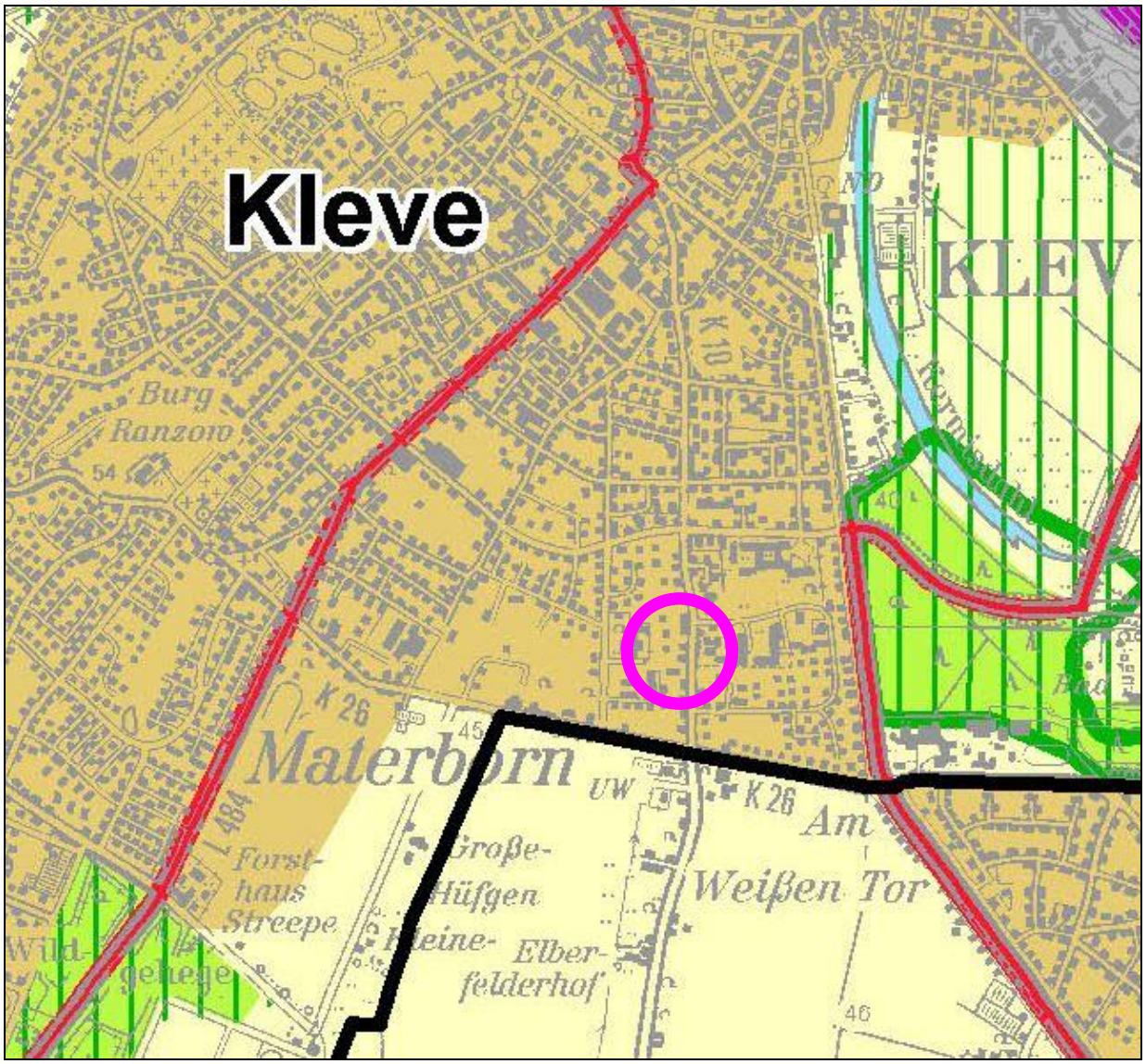

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine „Wohnbaufläche“ aus. Die städtebauliche Umgebung ist ebenfalls als „Wohnbaufläche“ dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet in der „Südstadt“ Kleves. Innerhalb des Wohngebietes sind „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ bzw. „Schule“ und eine „Sonderbaufläche“ des Klever St. Antonius Hospitals ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt westlich der Triftstraße (K10) und grenzt südlich an die Querallee (K26), die im Flächennutzungsplan als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt sind.

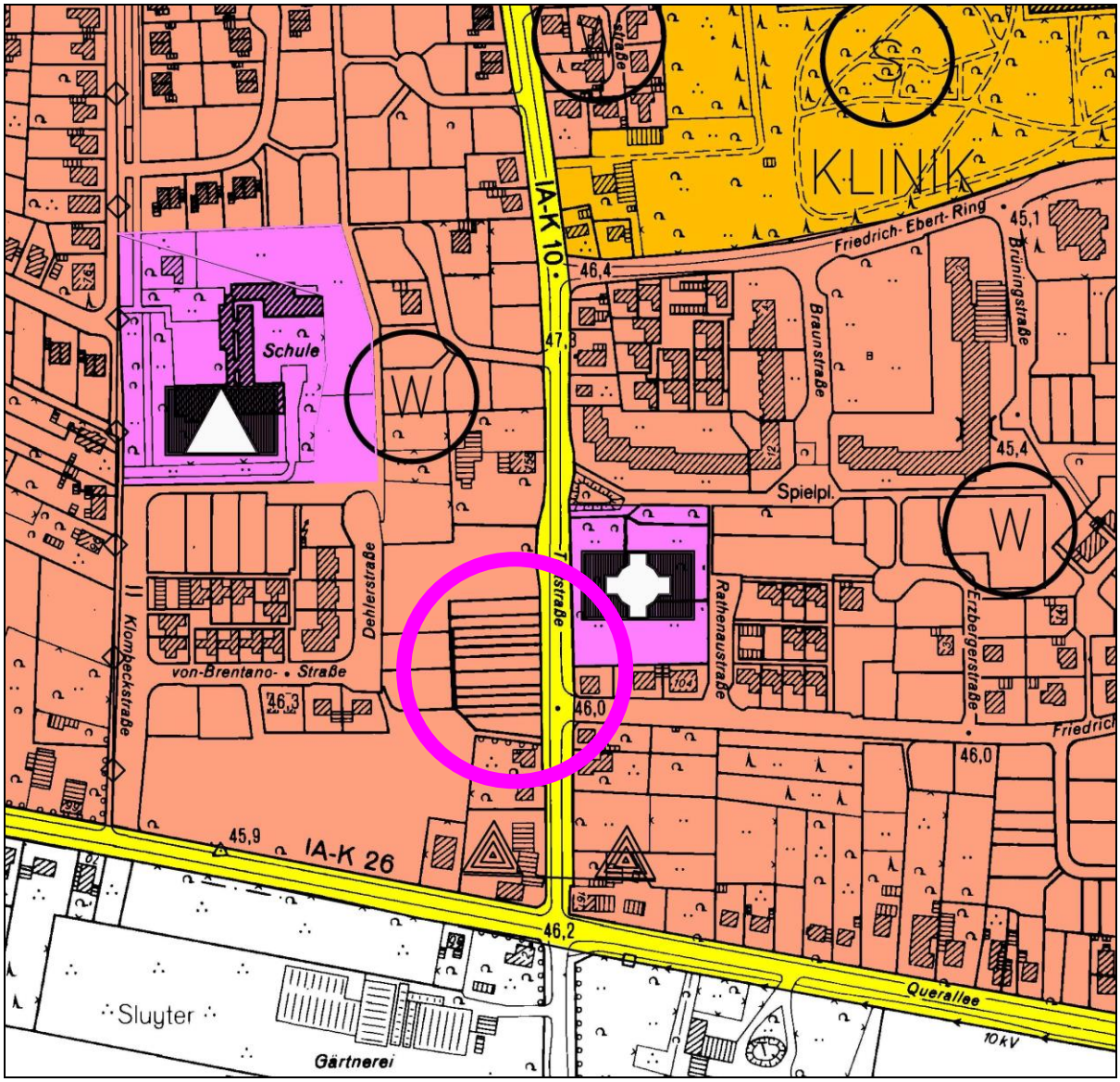

Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

c) Rechtskräftiger Bebauungsplan 1-033-3

Der Bebauungsplan Nr. 1-033-3 (Südstadt) hat am 08.10.1993 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück ein reines Wohngebiet aus. Der Änderungsbereich liegt im Nutzungsgebiet 7.

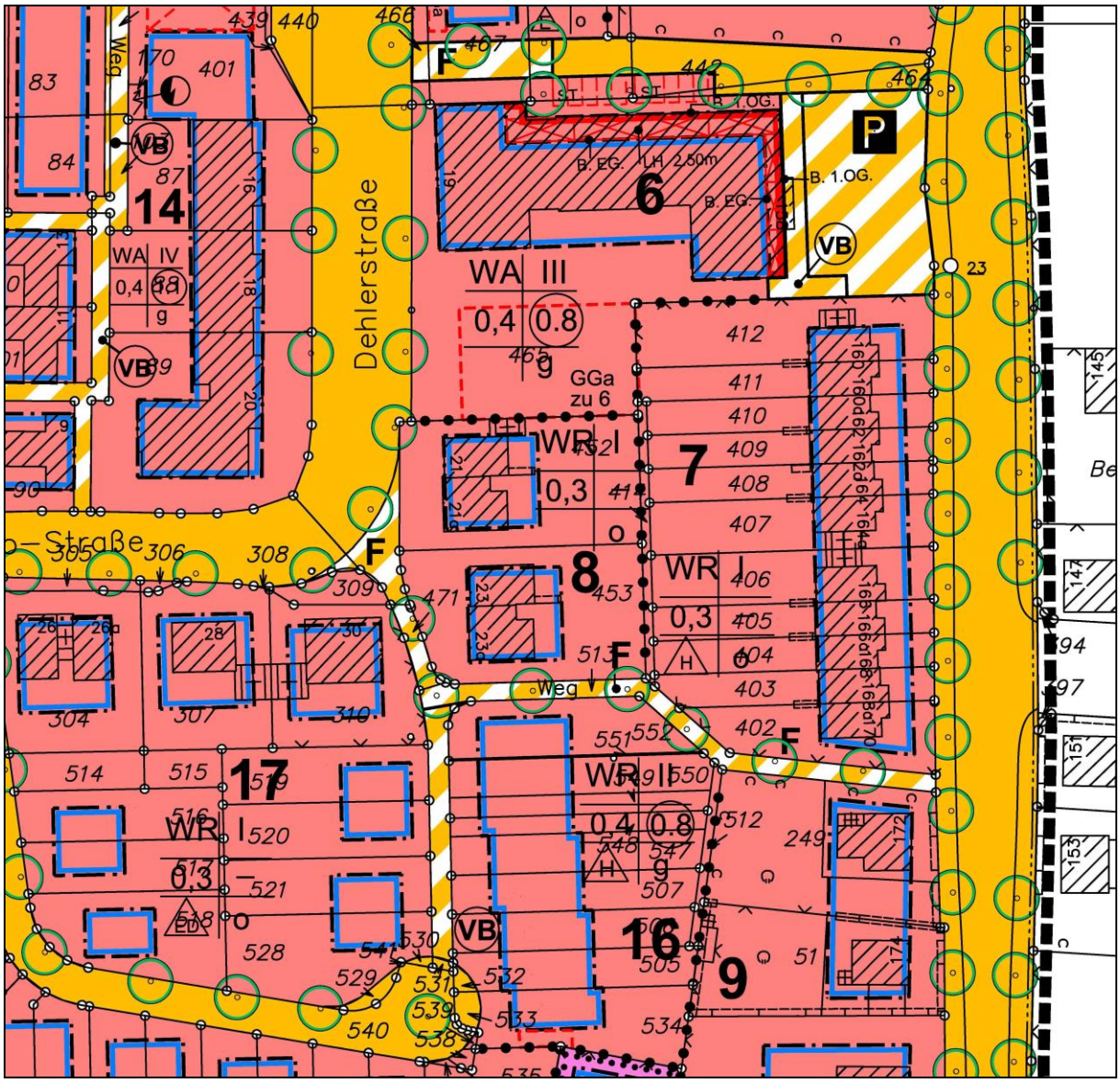

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-033-3 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

d) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-033-3 ist eine dichtere Bebauung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Nutzungsgebiet 7 (Errichtung eines Wintergartens, einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohngebäude). Um die Vorhaben in der gewünschten Form umzusetzen, wird der Bebauungsplan Nr. 1-033-3 für das Nutzungsgebiet 7 dahingehend geändert, dass eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

Im Plangebiet dürfen die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Wintergarten von bis zu 30 m^2 überschritten werden.

Die weiteren Nutzungsgebiete des Bebauungsplanes Nr. 1-033-3 werden von dieser Änderung ausgenommen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der unmittelbaren Umgebung und bleiben unverändert. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,3. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt. Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt.

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Die Grundstücke sind als Teil eines bestehenden Wohngebietes bebaut und verkehrstechnisch über die „Triftstraße“ erschlossen und an das vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

6. Natur und Landschaft

Das Plangebiet (Nutzungsgebiet 7) mit einer Fläche von 0,4 ha kann künftig durch eine Überschreitung der überbaubaren Fläche mittels eines Wintergartens zusätzlich geringfügig versiegelt werden.

Die Festsetzungen der 7.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-033-3 zielen auf die Nachverdichtungspotentiale, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgenutzt werden sollen, ab.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung der textlichen Festsetzungen - beschränkt auf das Nutzungsgebiet 7 des Bebauungsplans - führt zu einer maßvollen Veränderung der gesamten überbaubaren Fläche. Die Grundflächenzahl von 0,3 steuert das Maß der baulichen Nutzung und gilt weiterhin als Höchstgrenze.

Negative ökologische Auswirkungen sind daher von der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Kleve, den 08.06.2011

Im Auftrag

(van Koeverden)