

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-090-0 für den Bereich Gruftstraße/ Tiergartenstraße/ Heldstraße.

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1-090-0 für den Bereich Gruftstraße/ Tiergartenstraße/ Heldstraße hat am 15.03.1988 Rechtskraft erlangt. Ziel und Zweck des damaligen Bebauungsplanverfahrens war, zum einen die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zur Errichtung weiterer Wohnungen und zum anderen die mögliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplans beurteilen zu können. Der Wohnwert sollte erhalten bzw. gesteigert werden. Der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-090-0 entlang der Tiergartenstraße wurde bereits in einem förmlichen Änderungsverfahren durch den Bebauungsplan Nr. 1-090-1 geändert.

Der Antragsteller beabsichtigt, im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans am Dyckmansweg (Gemarkung Kleve, Flur 40, Flurstück 93) ein Wohngebäude im nördlichen Bereich des Flurstücks zu errichten. Im südlichen Bereich des Flurstücks ist das Gebäude Dyckmansweg 1 bereits vorhanden. Die überbaubare Fläche, die in einer bandartigen Struktur vom Gebäude Dyckmansweg 1, dann in westlicher Richtung versetzt, entlang des Dyckmanswegs, bis zur straßenbegleitenden Bebauung der nördlich gelegenen Gruftstraße verläuft, weist für den beantragten Änderungsbereich des Flurstückes 93 nur auf dessen westlicher Hälfte eine mögliche Bebauung aus. Diese überbaubare Fläche befindet sich jedoch ca. zur Hälfte auf dem dahinterliegenden Flurstück 94. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 93 ist keine überbaubare Fläche vorgesehen, so dass das geplante Vorhaben nur im Südwesten in einem Teilbereich innerhalb des Baufensters liegt. Die Lage der überbaubaren Fläche lässt somit eine Umsetzung des geplanten Wohnhauses nicht zu. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich ein „Reines Wohngebiet“ (WR) in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer entsprechenden Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt für diesen Bereich eine „Wohnbaufläche“ dar.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-090-0 liegt unmittelbar westlich des Klever Stadtzentrums. Im Norden wird das Gebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Tiergartenstraße, im Westen durch die Gruftstraße und im Südosten durch die Heldstraße begrenzt. Das Zentrum von Kleve ist ungefähr 500 m entfernt. Der Bereich der vereinfachten Änderung befindet sich im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-090-0 westlich des Dyckmanswegs, in etwa gegenüber den Gebäuden Dyck-

mansweg Nr. 6 bis 12. Insgesamt sind die Flurstücke 93 und 94 (tlw.) in der Flur 40, Gemarkung Kleve, betroffen. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 2200 m².

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Um alle möglichen Problemstellungen im vereinfachten Verfahren klären zu können, wird, wie oben bereits erläutert, der südliche Bereich des Flurstücks 94, der ebenfalls teilweise von der überbaubaren Fläche abgedeckt ist, in den Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplanänderung aufgenommen. Im Wesentlichen handelt es sich bei dem vorliegenden Verfahren um eine Verschiebung und Anpassung der überbaubaren Flächen sowie um eine geringfügige Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt bleiben aber die Grundzüge der Planung unverändert bestehen. Den Zielen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1-090-0 wird auch nach der vereinfachten Änderung entsprochen. Um Baurecht für das vom Antragsteller geplante Vorhaben zu erlangen, wird die bandartige überbaubare Fläche in diesem Bereich dahingehend modifiziert, dass zukünftig 3 separate Baufenster ausgewiesen werden. Insgesamt reduziert sich die überbaubare Fläche von ca. 900 m² auf nun ca. 500 m². Auf dem Flurstück 93 wird im nördlichen Bereich ein Baufenster zur Realisierung des geplanten Vorhabens ausgewiesen. Im südlichen Bereich, für das bestehende Gebäude Dyckmansweg 1, wird ein Baufenster zur Bestandssicherung ausgewiesen, welches zudem eine geringfügige Erweiterbarkeit des Baukörpers gewährleistet. Beide Baufenster haben eine Abmessung von jeweils 14 x 11 m. Ferner wird auf dem betroffenen Teilbereich des Flurstücks 94 ein Baufenster mit den Abmessungen 16 x 12 m ausgewiesen, um eine vormals bereits in Teilen zulässige Bebauung dieses Flurstücks auch künftig sicherzustellen. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt von der Gruftstraße über den vorhandenen Privatweg, der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1-090-0 bereits als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt ist. Für Flurstück 94 ist eine entsprechende Baulast eingetragen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von dieser Änderung unberührt.

4. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden durch die Planänderung nicht berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.08.2007

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Barnat)