

Entscheidungsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-090-1 für den Bereich Tiergartenstraße/ Grufftstraße/ Heldstraße in Kleve zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-090-0.

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1-090-0 für den Bereich Tiergartenstraße/ Grufftstraße/ Heldstraße in Kleve hat mit seiner Veröffentlichung am 15.03.1988 Rechtskraft erlangt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnnutzung sowie in geringerem Umfang von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-090-0 der Stadt Kleve nimmt diese Festsetzung des FNP auf und setzt im gesamten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet gehört zum Zentrumsbereich der Stadt Kleve und liegt ca. 300 m von der Fußgängerzone entfernt an der Tiergartenstraße, die als Ausfallstraße Richtung Kranenburg und den Niederlanden zu bezeichnen ist.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Antragsteller beabsichtigt eine Erweiterung seines Hintergebäudes auf dem Grundstück Tiergartenstraße 9. Geplant ist eine Aufstockung auf zwei Geschosse. Der zusätzlich gewonnene Raum soll gewerblich genutzt werden. In erster Linie sollen hier Praxisräume für Ärzte entstehen.

Der existierende Anbau an das Gebäude liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche und ist in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet. Die Hauptgebäude in diesem Bereich sind zweigeschossig. Eine Aufstockung des Hintergebäudes wirkt sich somit städtebaulich nicht negativ auf die Straßenansicht aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1-090-0 sieht für dieses Grundstück eine überbaubare Fläche von ca. 20m x 17m im vorderen Bereich in einer Entfernung von ungefähr 6m von der Tiergartenstraße vor. Die tatsächliche Bebauung ist ca. 18m entfernt von der Straßenkante realisiert worden. Dies betrifft die Grundstücke mit den Hausnummern 5, 7 und 9. Dadurch ist im vorderen Bereich eine Platzstruktur von gestalterischer Qualität entstanden, die zu erhalten ist. Um diese städtebauliche Situation zu sichern wird die überbaubare Fläche insgesamt auf die vorhandene Bebauung nach hinten verschoben.

Im weiteren Verlauf werden die überbaubaren Flächen geringfügig den vorhandenen Strukturen angepasst, ohne dass diese Anpassungen städtebauliche Relevanz erlangen. Eine separat ausgewiesene Fläche für Garagen wird aus dem Bebauungsplan gestrichen und statt dessen als überbaubare Fläche dargestellt.

Ferner sieht der Bebauungsplan für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die beabsichtigte 100%ige Nutzung eines Gebäudes in diesem Bereich als Arztpraxis setzt eine Ausweisung als Besonderes Wohngebiet (WB) voraus. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine entsprechende Ausweisung. Der Bereich gehört zur Innenstadt und ist gerade einmal 300 m von der Einkaufszone entfernt. Entsprechend gestaltet sich die Nutzung aus einer Mischung aus Wohnen und Handel/Gewerbe. Nebenan befindet sich eine Tankstelle, so dass insgesamt keine städtebaulich negativen Folgen zu erwarten sind. Die Stadt Kleve begrüßt und unterstützt diese Entwicklung zu einem Besonderen Wohngebiet (WB) in diesem Bereich.

Entsprechend der geänderten Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) wird die GRZ und die GFZ geändert, währenddessen die Geschossigkeiten im gesamten Änderungsbereich unverändert bleiben. Statt einer wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GRZ/GFZ von 0,4/1,0 wird nunmehr, um den gewachsenen Nutzungen und deren Entwicklung Rechnung tragen zu können, eine GRZ von 0,5 mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Zudem wird eine offene Bauweise vorgeschrieben, um insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude in diesem Bereich zu sichern und vor negativen städtebaulichen Entwicklungen zu schützen.

4. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Hausnummer 3). Im Plangebiet finden sich ferner zwei weitere Denkmäler (Tiergartenstraße 27 und 29), die ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt sind. Der gesamte B-Plan liegt in einem Denkmalbereich. Die Denkmalschutzbehörden sind entsprechend zu beteiligen und zu informieren.

5. Natur und Landschaft

Aus ökologischer Sicht ist mit keiner Verschlechterung der Situation zu rechnen, da die geplanten Änderungen keinen Einfluss haben auf die Belange von Natur und Landschaft.

6. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht betroffen

Aufgestellt:

Kleve, den 03.01.2003
Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)