BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-090-1 für den Bereich Tiergartenstraße

1. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1-090-1 für den Bereich Tiergartenstraße/ Gruftstraße/ Heldstraße hat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 25.07.2003 Rechtskraft erlangt. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnnutzung sowie in geringerem Umfang durch Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Entsprechend ist die Nutzung im o. g. Bebauungsplan als ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche aus.
Ferner liegt der o. g. B-Plan in seiner Gesamtheit in einem Denkmalbereich.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet ist dem Zentrumsbereich der Stadt Kleve zuzuordnen. Es beginnt ca. 200m nordwestlich der Fußgängerzone und erstreckt sich von dort entlang der Tiergartenstraße, die als Ausfallstraße in Richtung Kranenburg und Nimwegen (NL) zu charakterisieren ist.
Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die betroffenen Grundstücke Tiergartenstraße Nr. 5 bis 9. Er hat eine Größe von ca. 3750m² und umfasst die Flurstücke 34, 35, 36, 37, 40 und 335 der Flur 40 in der Gemarkung Kleve.

3. Ziel und Zweck der Änderung

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Tiergartenstraße Nr. 9 den rückwärtigen zweigeschossigen Anbau des Hauptgebäudes um ein weiteres Geschoss erweitern. Das beabsichtigte Bauvorhaben ist jedoch nicht mit den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes konform, da für die Gebäudezeile Tiergartenstraße Nr. 5 bis 9 inkl. der rückwärtigen Anbauten einheitlich eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig ist. Die zu Grunde liegende überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 28m x 38m.

Bei detaillierter Überprüfung der Situation vor Ort und Auswertung der vorhandenen Planunterlagen wurde festgestellt, dass die vorhandene Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise in diesem Bereich momentan nicht mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung übereinstimmt. Aus Gründen eines einheitlichen Straßenraumes und Straßenbildes sollten die rückwärtigen Anbauten gegenüber den Hauptgebäuden in Ihrer Höhenentwicklung reduziert sein. Die derzeitige Festsetzung erlaubt innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche eine maximal zweigeschossige Bauweise. Firstrichtungen, Haupt- und Nebenfirste sind nicht festgesetzt. Im städtebaulich ungünstigsten Fall könnte also ein rückwärtiger Anbau die gleiche, wenn nicht gar eine größere Gebäudehöhe (durch steilere Dachneigung) erreichen als die zur Tiergartenstraße orientierte Bebauung.
Für den Bereich der Tiergartenstraße Nr. 5 bis 9 wird daher zukünftig eine nach Hauptgebäude und rückwärtigem Anbau differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit bzw. der Gebäudehöhen getroffen. Für die zur Tiergartenstraße hin orientierte Gebäudezeile der Häuser Nr. 5 bis 9 werden entsprechend dem Bestand eine Traufhöhe von 7,50m bis 9,00m und eine Firsthöhe von 11,00m bis 13,00m ausgewiesen. Zur Vervollständigung dieser Festsetzung wird für die Hauptgebäude eine Firstrichtung dargestellt, die in etwa parallel zur Tiergartenstraße verläuft. Das Straßenbild wird somit auch in Zukunft gewahrt.

Für den rückwärtigen Bereich der überbaubaren Fläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50m als Obergrenze festgesetzt. Auf die Ausweisung von Dachneigung und Firstrichtungen wird hier verzichtet.
Insgesamt bleibt hier die Gebäudehöhe somit unter der Mindestfirsthöhe und beeinträchtigt das Straßenbild des Denkmalbereichs der Tiergartenstraße nicht. Ferner wird so ein höheres Maß an baulicher Nutzung ermöglicht, was aus städtebaulicher Sicht in diesem innerstädtischen Bereich Kleves zu befürworten ist.
Alle übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt. Die Grundzüge der Planung bleiben bestehen und werden nun durch die städtebaulich differenziertere Festsetzung der Gebäudehöhe gestärkt.

4. Denkmalschutz

Unmittelbar südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Tiergartenstraße Nr. 3, welches im Bebauungsplan Nr. 1-090-1 entsprechend dargestellt ist. Ferner liegt der o. g. B-Plan in seiner Gesamtheit in einem Denkmalbereich.
Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhe für Hauptgebäude und rückwärtige Anbauten entspricht auch den Interessen des Denkmalschutzes in diesem Denkmalbereich. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ beeinträchtigt.

5. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-090-1 nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, 04.05.2007

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Schneider)