

Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



25. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-011-0 für den Bereich „Meisenweg/Köstersweg“ im Ortsteil Kellen



Bebauungsplanskizze mit Luftbild

Begründung

zur 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-011-0
für den Bereich Meisenweg / Köstersweg im Ortsteil Kellen

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass.....	1
2. Lage im Stadtgebiet.....	1
3. Planerische Ausgangssituation.....	3
a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).....	3
b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve.....	3
c) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve.....	5
d) Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept Kleve.....	5
4. Ziele und Zwecke der Planänderung.....	5
5. Ver- und Entsorgung.....	5
6. Natur und Landschaft.....	6
7. Sonstige Belange.....	6

BEGRÜNDUNG

zur 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-011-0 für den Bereich Meisenweg/ Köstersweg im Ortsteil Kellen

1. Planungsanlass

Der Antragsteller und potenzieller Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück in Kellen, Köstersweg 18 (Gemarkung Kellen, Flur 7, Flurstück 1420), ein Wohnhaus zu errichten, das von der Straße Meisenweg aus erschlossen werden soll. Das benannte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-011-0 für den Bereich Alte Reeser Straße/ Hoher Weg/ Steenpad/ Fußweg Köstersweg/ Danziger Straße. Der Plan hat am 07.07.1979 Rechtskraft erlangt.

Der Ursprungsplan setzte im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Köstersweg 18 bis 26 drei überbaubare Flächen fest. Auf Antrag der Grundstückseigentümer Köstersweg 18 und 20, die beide einen Hinzuerwerb zur Vergrößerung ihrer Grundstücke wünschten, wurden 1981 und 1983 zwei überbaubare Flächen in östliche Richtung verschoben. Die dritte überbaubare Fläche (Grundstück Köstersweg 20) wurde zugunsten einer Gartenlandnutzung gestrichen.

Durch die 24. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2-011-0 (Rechtskraft am 17.11.2010) wurde aufgrund der geänderten Bedürfnisse eine überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Köstersweg 20 ausgewiesen.

Aktuell befindet sich demnach keine überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Köstersweg 18.

Zwischenzeitlich haben sich die Bedürfnisse zugunsten kleinerer Grundstücke geändert. Die vom Grundstück des Antragstellers abgetrennte Parzelle ist ca. 395 m² groß und entspricht den vorhandenen Strukturen im Plangebiet. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu erlangen, wünscht der Antragsteller nun die Ausweisung einer überbaubaren Fläche in diesem Bereich (Nutzungsgebiet 11). Ziel der 25. Vereinfachten Änderung ist die Schaffung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche mit den Maßen 11,0 x 11,50m und einer dazugehörigen Fläche für Garagen mit den Maßen 3,0 x 9,0m im hinteren Bereich des Grundstücks Köstersweg 18 (Flurstück 1420). Die Erschließung erfolgt vom westlich des Grundstücks verlaufenden Meisenweg.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Grundzüge des Konzepts zum Bebauungsplan 2-011-0 werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Klever Ortsteil Kellen ca. 1,2 km vom Stadtzentrum Kleves in nordöstlicher Richtung entfernt. Das im Einzelhandelskonzept Kleve definierte Stadtteilzentrum „Emmericher Straße“ im Süden des Plangebiets ist ca. 400 Meter entfernt. Eine optimale fußläufige Erreichbarkeit ist somit gegeben.

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der Straßenzüge Köstersweg/ Meisenweg in Kellen. Die Bundesstraße 220 (Emmericher Straße) ist über den Köstersweg und den Postdeich sowie über die Straßenzüge Steenpad und Hoher Weg gegeben. Von hier aus ist eine sehr gute Anbindung sowohl zur Innenstadt Kleves als auch zum überregionalen Straßennetz möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Detail das Flurstück 1420 der Flur 7 in der Gemarkung Kellen. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 395 m². Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

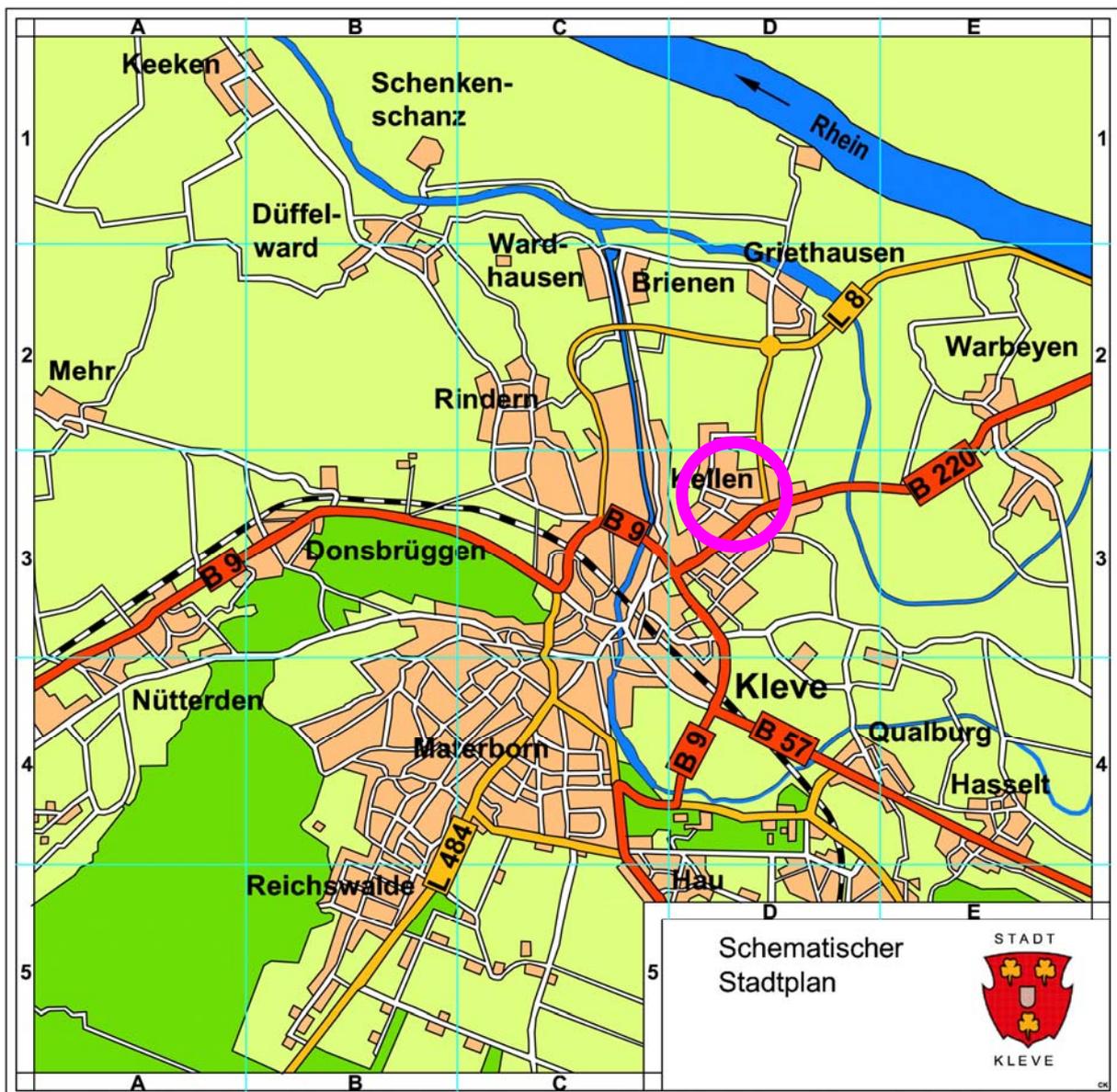


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

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. 2-011-0 – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld des Ortsteils Kellen – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die in Ost-West-Richtung im Süden des Plangebiets verlaufende Emmericher Straße (B 220) ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

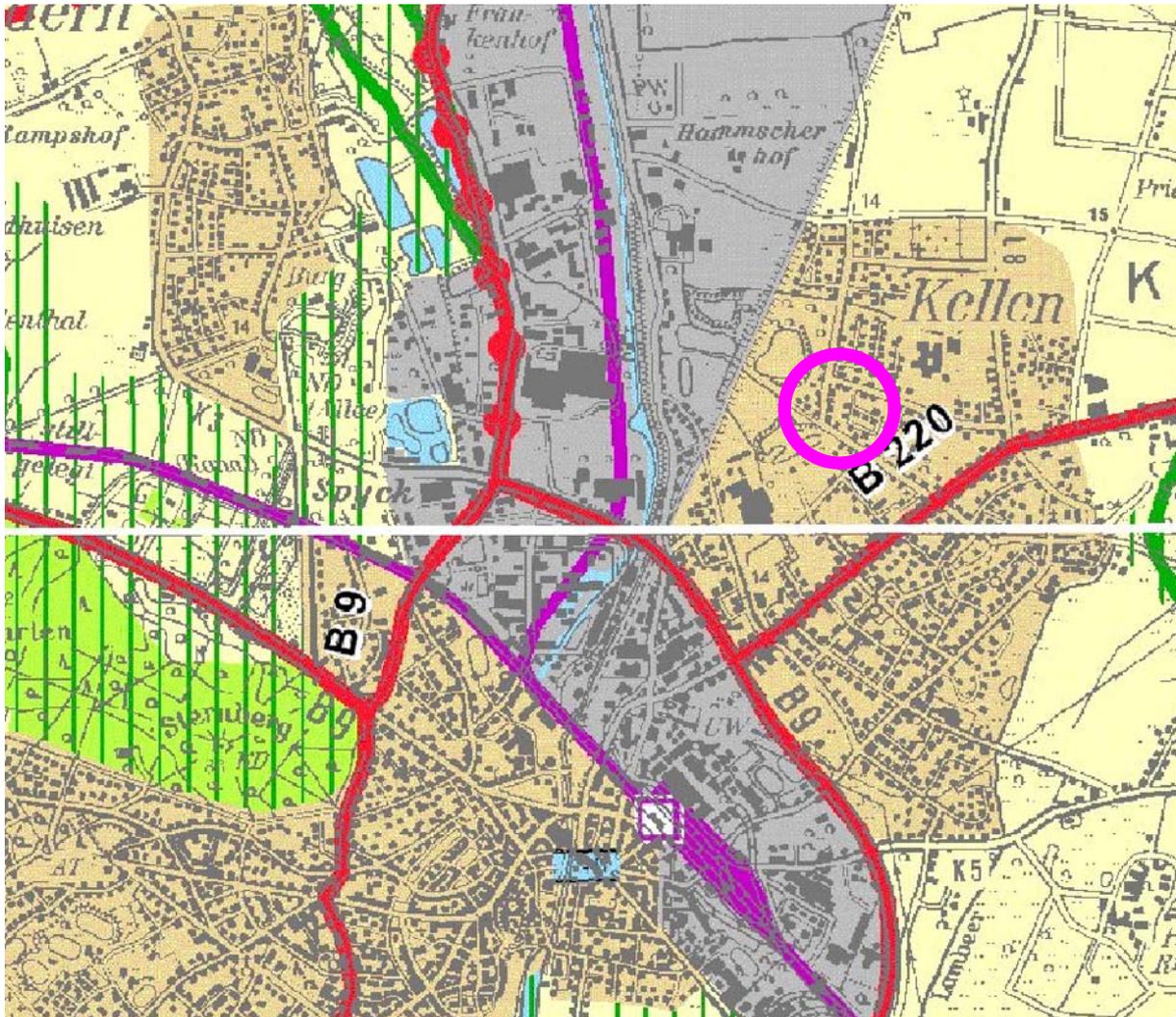


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) *Flächennutzungsplan der Stadt Kleve*

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Die städtebauliche Umgebung ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet im Ortsteil Kellen.

Das Areal des nördlich des Plangebiets liegenden Schulzentrums gemäß seiner Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Im Süden entlang der Emmericher Straße sind „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Hier wird die Wohnfunktion ergänzt durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Der Bereich ist zudem im Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve als „Stadtteilzentrum“ definiert und stellt ferner die Nahversorgung für die Wohngebiete des Ortsteils Kellen dar.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs der 25. vereinfachten Änderung sind mehrere Spielplätze im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im Westen des Plangebiets befindlichen Grünflächen sind Bestandteil des Naturparks Kellen und nehmen eine wichtige Naherholungsfunktion wahr.

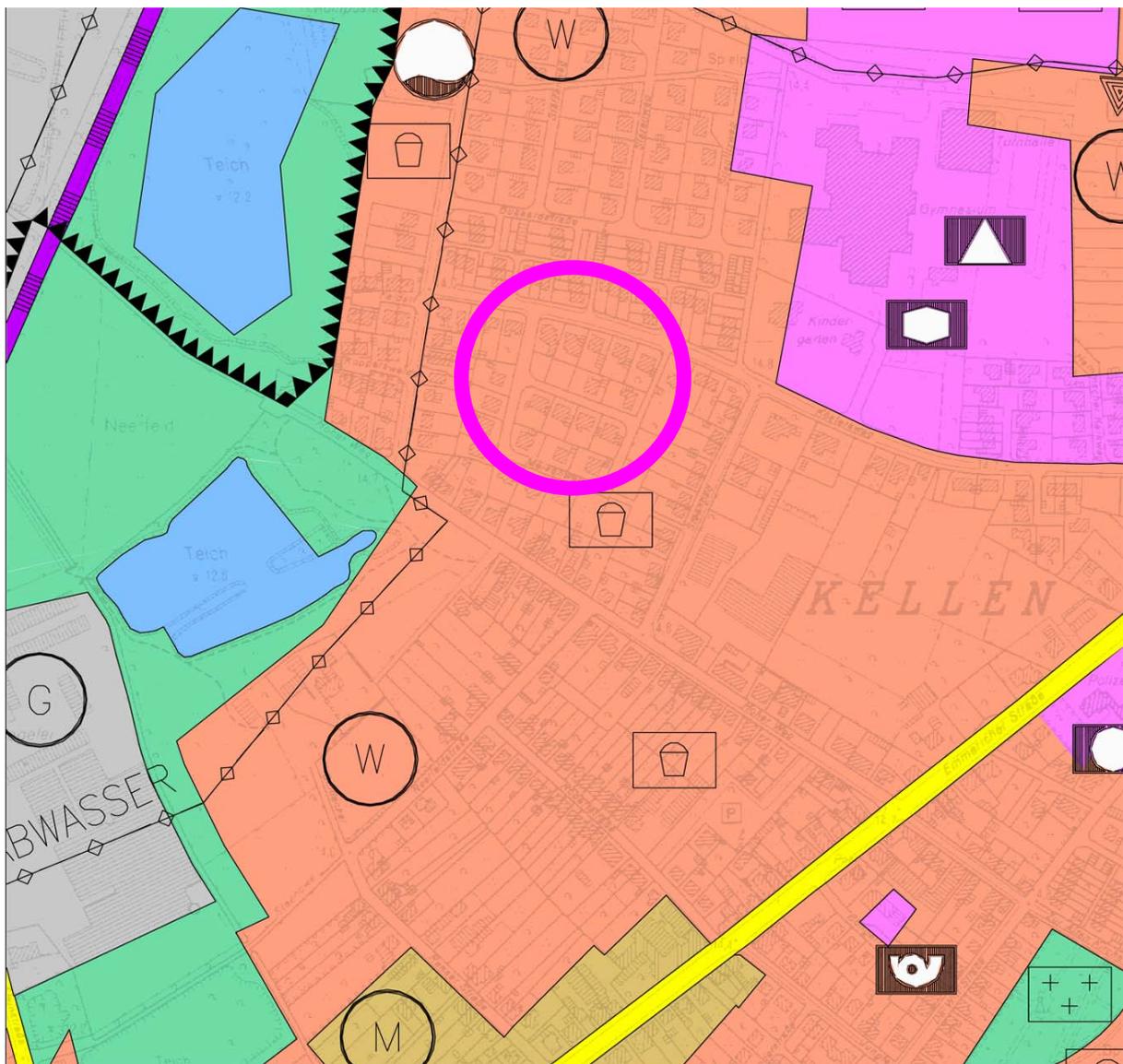


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

c) *Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von verschiedenen Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve tangiert. Insgesamt gelten in Kleve 4 Satzungen, die räumlich gegliedert und aufeinander abgestimmt sind. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans 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.

d) *Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept Kleve*

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept formuliert räumliche und thematische Ziele und schlägt ferner konkrete Maßnahmen zur weiteren Stadtentwicklung vor. Nicht alle Ziele und Maßnahmen können in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Im vorliegenden Fall jedoch wird dem allgemeingültigen thematischen Ziel „Von Innen nach Außen entwickeln“ bei der Bearbeitung des Bebauungsplans nachgekommen, da es sich bei dem vorliegenden Änderungsverfahren um eine Nachverdichtung bereits bebauter Stadtstrukturen handelt.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der 25. Vereinfachten Änderung ist die Schaffung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche mit den Maßen 11,0 x 11,50m und einer dazugehörigen Fläche für Garagen mit den Maßen 3,0 x 9,0m im hinteren Bereich des Grundstücks Köstersweg 18 (Flurstück 1420). Die Erschließung erfolgt vom westlich des Grundstücks verlaufenden Meisenweg. Die Größe des Baufensters und der Fläche für Garagen entspricht den Ausweisungen im unmittelbaren Umfeld des beantragten Änderungsbereichs. Der Versiegelungsgrad bewegt sich somit im üblichen Rahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 2-011-0 weist für den gesamten Bereich zwischen Kösters- und Meisenweg ein „Reines Wohngebiet“ (WR) in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 aus. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese als auch alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-011-0 bleiben von der vorliegenden 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans unberührt.

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 25. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Das neue geschaffene Baugrundstück ist verkehrstechnisch erschlossen und kann an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

6. Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wurde bislang als Gartenland genutzt. Durch die nun geschaffene Bebauungsmöglichkeit wird ein Teilbereich des Grundstücks durch Baukörper (Gebäude und Garage) und Bodenbeläge (Zufahrten und Wege) versiegelt werden. Der restliche Teil des Baugrundstücks wird künftig weiter als Hausgarten genutzt werden.

Das Verfahren zur 25. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-011-0 wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Quartiers. Das Vorhaben entspricht daher in besonderem Maße den Vorgaben des Gesetzgebers, der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der weiteren Erschließung von Baugebieten an den Stadt- und Ortsrändern zu geben, um die weitere Zersiedlung des Landschaftsraumes sowie die Suburbanisierung der Kommunen zu verhindern. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist hervorzuheben.

Städtebaulich ist die Bebauung an dieser Stelle im Stadtgebiet zu begrüßen, wird der wertvolle Landschaftsraum um Kleve und seine Ortsteile so von einer weiteren Bebauung freigehalten.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 27.04.2012

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(van Koeverden)