

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-071-2 für den Bereich Flasbloem im Ortsteil Kellen.

1. Planungsanlass

Für ein Grundstück in der Straße Flasloem (Gemarkung Kellen, Flur 8, Flurstücke 654) liegt ein Antrag auf eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans vor.

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 2-071-2, der seit dem 02.12.1999 rechtskräftig ist. Der Antragsteller beabsichtigt auf dem oben genannten Flurstück einen zusätzlichen Baukörper für ein EFH zu errichten.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Klever Ortsteil Kellen und liegt ca. 1 km von der Innenstadt entfernt. Es wird begrenzt von der Briener Straße, dem Spoykanal, dem Sonnenweg und der Steinstraße.

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets 2-071-2, der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen ist. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-071-1 an, in dem die bestehende Wohnbebauung ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist.

Gegenstand der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist das Flurstück 654 der Flur 8 in der Gemarkung Kellen. Dieses hat eine Größe von ca. 665 m².

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

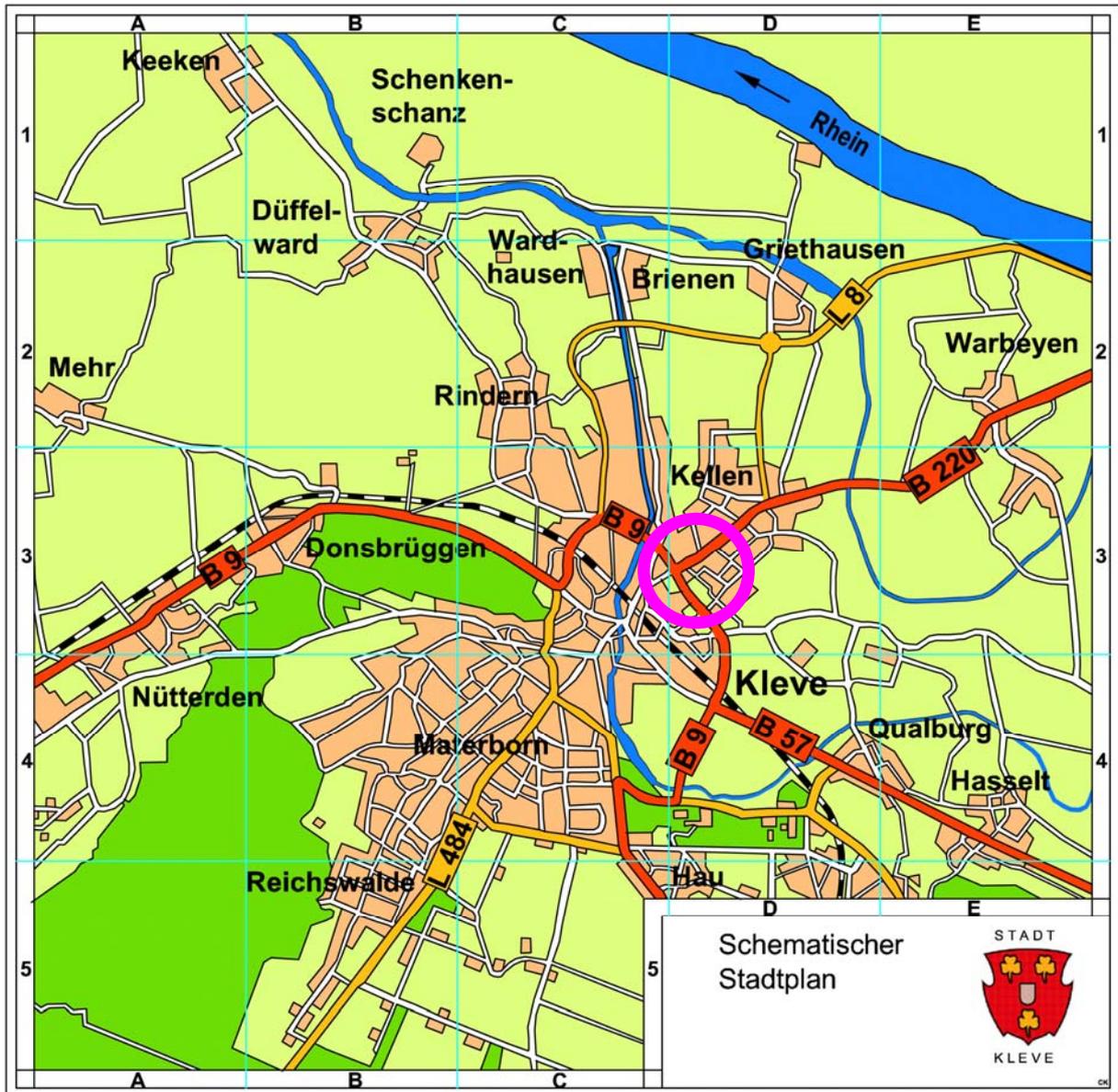


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) *Flächennutzungsplan der Stadt Kleve*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist den Änderungsbereich, sowie das direkte Umfeld als „Wohnbaufläche“ aus.

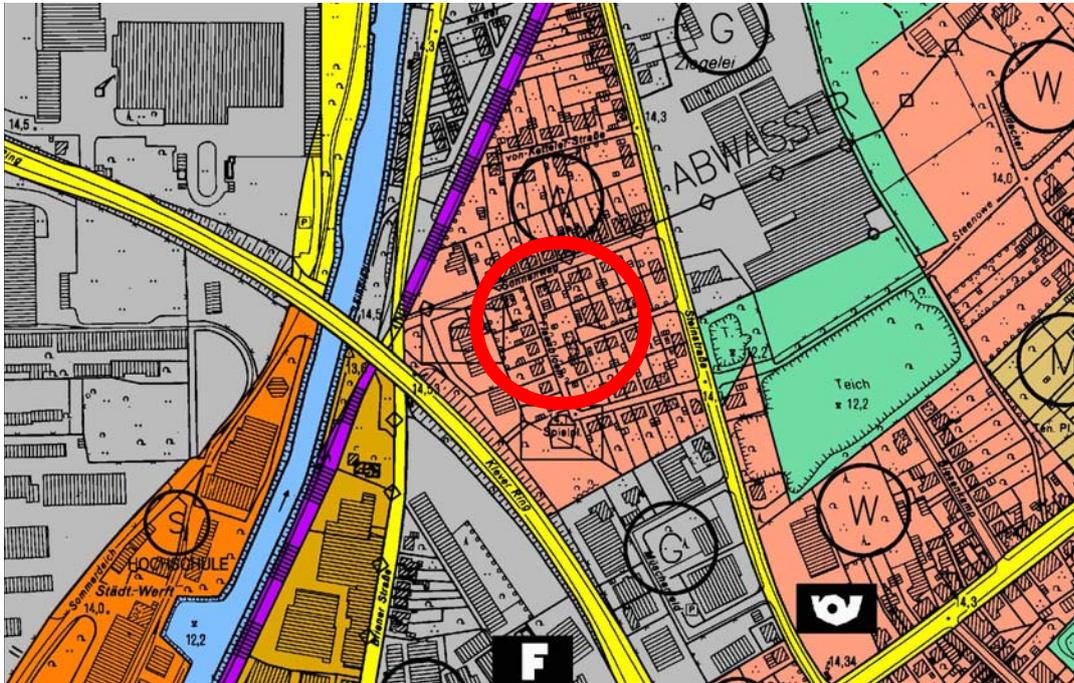


Abb. 2: *Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab*

b) rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2-071-2

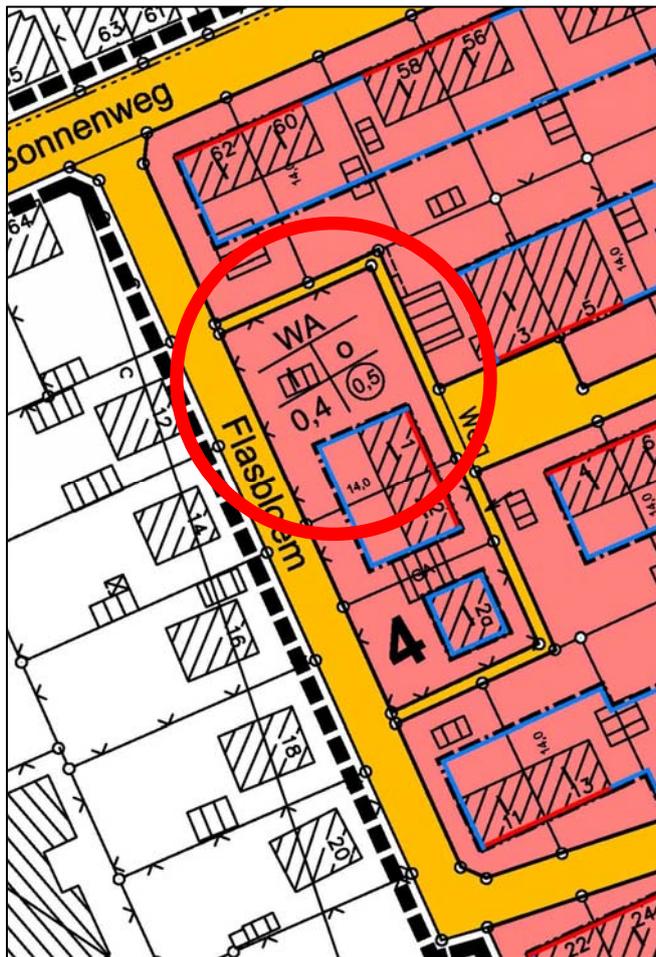


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2-071-2 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Im für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan 2-071-2 ist im südlichen Teil des 665 m² großen Grundstücks ein Baufeld für eine bereits errichtete Doppelhaushälfte eingetragen. Nach Osten ist eine Baulinie, nach Norden und Westen eine Baugrenze und nach Süden Grenzbebauung ausgewiesen.

Der Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und schreibt eingeschossige, offene Bauweise bei einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 0,5 vor.

c) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den 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

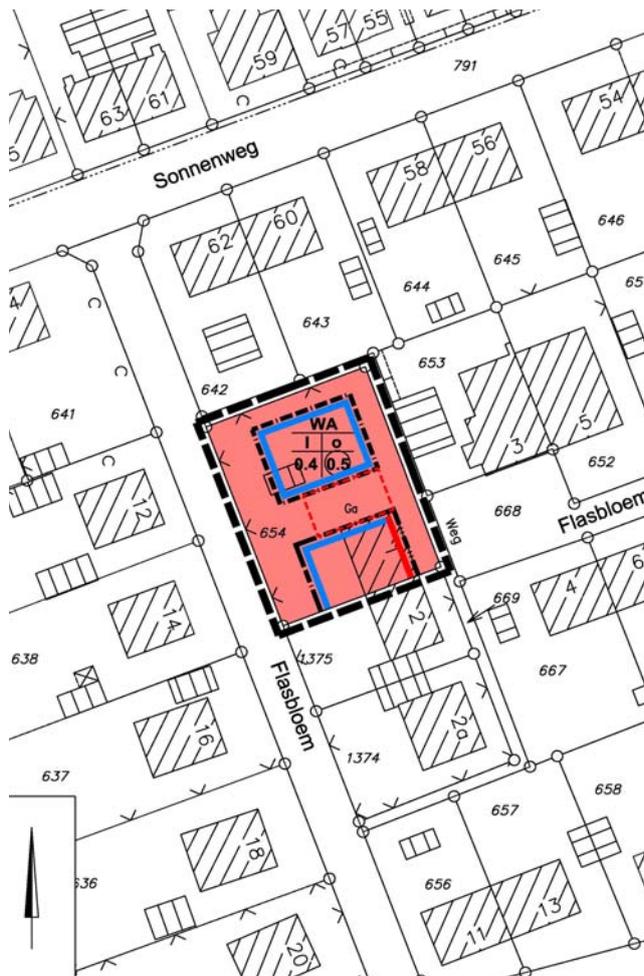


Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung zur 1. vereinfachten Änderung, ohne Maßstab

Im nördlichen Bereich des Grundstücks wird ein Baufenster ausgewiesen, das im Norden mit der Bauflucht des Gebäudes Flasbloem 12 abschließt und von der bestehenden Doppelhaushälfte durch eine Fläche für Garagen getrennt wird. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht negativ beeinträchtigt.

Mit der Ausweisung des Baufensters wird einerseits dem Grundsatz der Nachverdichtung gefolgt, andererseits ermöglicht insbesondere die Tiefe des Baufensters eine Vielzahl von Entwurfsoptionen, was der ungewöhnlichen Erschließungssituation durch eine Doppeler-schließung geschuldet ist. Die Trennung des neuen Baufensters von dem bestehenden Doppelhaus durch die Festsetzung einer Fläche für Garagen soll dazu beitragen den Cha-

rakter des städtischen Umfelds zu erhalten, welches ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt wird.

Die vorliegende vereinfachte Änderung ist im Zusammenhang mit der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplan 2-071-0 zu sehen. Diese bezog sich auf die südlich angrenzenden Grundstücke (heute Flurstück 1374 und 1375), welche im Hinblick auf Größe, Erschließung und Orientierung dem hier betrachteten ähnlich sind. In der damaligen Änderung wurde für einen konkreten Bauantrag an die Doppelhaushälfte angrenzend ein Baufenster für zwei Garagen, sowie ein Baufenster vom 10 x 10m ausgewiesen und somit ein zusätzliches Gebäude ermöglicht.

Die neue Festsetzung des Baufensters, sowie die Ausweisung der Flächen für Garagen sind die einzigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 2-071-2. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Verkehrsflächen bleiben von der Änderung unberührt.

Da der Kreis betroffener Eigentümer und Nachbarn nicht eindeutig abzugrenzen ist, wird eine öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 1. 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

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-071-2 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 Grundstücks, das bereits voll erschlossen ist. 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, da wertvoller Landschaftsraum um Kleve und seine Ortsteile so von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 30.11.2010

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Molzberger)