

# BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-075-2 für den Bereich Luisenplatz / Mühlenstraße / Riswicker Straße / Lambeergraben / Lambeer im Ortsteil Kellen

## 1. Planungsanlass

Der Antragsteller beabsichtigt, auf seinem Grundstück in der Straße Vossenfeld im Ortsteil Kellen am bestehenden Wohngebäude (Einzelhaus), einen eingeschossigen Anbau zu errichten.

Das Grundstück (Flurstück 1334, Flur 16, Gemarkung Kellen) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-075-2 für den Bereich Luisenplatz / Mühlenstraße / Riswicker Straße / Lambeergraben / Lambeer im Ortsteil Kellen, welcher am 15.07.1992 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück im Nutzungsgebiet 8 ein reines Wohngebiet (WR) mit einer überbaubaren Fläche von ca. 14 m auf 14 m (Gesamtfläche ca. 200 m<sup>2</sup>) aus, welche in eingeschossiger Bauweise mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden kann. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,5.

Das Bauvorhaben ist zurzeit nicht konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Um die Bebauung dennoch in der gewünschten Form umzusetzen, bittet der Antragsteller um eine Änderung der überbaubaren Fläche.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Eine Änderung der Baugrenzen führt zu einer marginalen Veränderung der gesamten überbaubaren Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss wird weiterhin eingehalten. Die laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2-075-2 im Nutzungsgebiet 8 festgesetzte bauliche Nutzung, die ein Einzelhaus mit mehr als zwei zulässigen Wohnungen nicht zulässt, bleibt unverändert. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

## 2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,2 km vom Stadtzentrum Kleves in nordöstlicher Richtung entfernt im Klever Ortsteil Kellen Flur 16, Flurstück 1334. Das Grundstück (Flurstück 1334), und damit der Änderungsbereich, hat insgesamt eine Größe von 832 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Straßenzugs Vossenfeld in Kellen. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

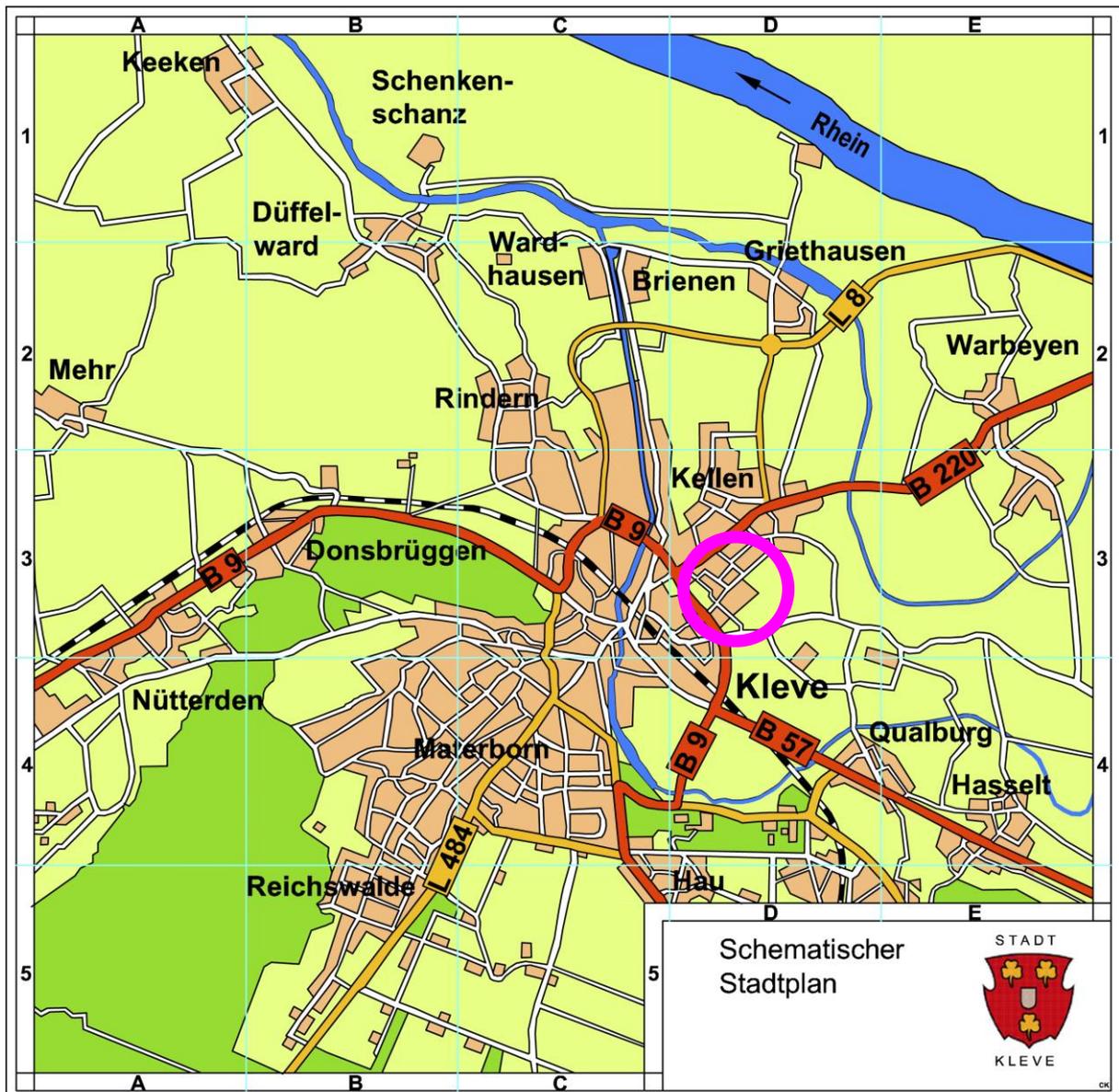


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

### 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. 2-075-2 – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld des Ortsteils Kellen – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die in Ost-West-Richtung im Norden des Plangebiets verlaufende Emmericher Straße (B 220) und der in Nord-Süd-Richtung im Westen des Plangebiets verlaufende Klever Ring (B9) sind entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

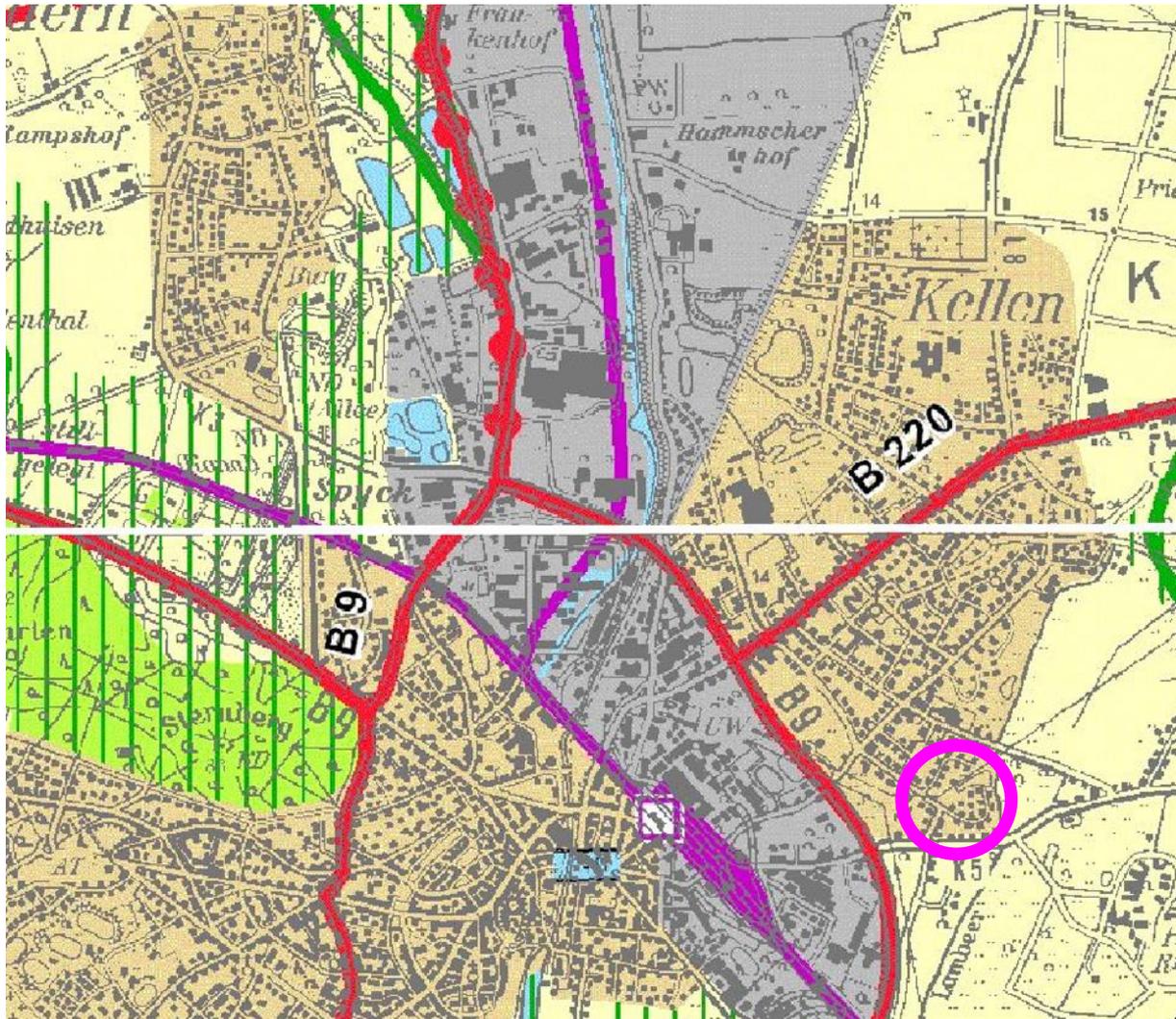


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

#### b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine „Wohnbaufläche“ aus. Die städtebauliche Umgebung ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet im Ortsteil Kellen. Die Wohnbaufläche im Umfeld des Änderungsbereiches ist zum einen durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen überörtlichen (Klever Ring / B 9) und örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Kreuzhofstraße und Riswicker Straße) und zum anderen durch die ausgewiesenen „Flächen für die Landwirtschaft“ östlich des Wasserlaufs Lambeer begrenzt.

In Ost-West-Richtung im Norden des Änderungsbereiches und in Nord-Süd-Richtung im Westen des Änderungsbereiches sind als Ver- und Entsorgung „Hauptversorgungsleitungen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Hochspannungsleitungen mit dem dazugehörigen ausgewiesenen Schutzstreifen.

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs der 4. vereinfachten Änderung ist im Süd-Osten des Änderungsbereiches die Landwirtschaftliche Versuchsanstalt „Haus Riswick“ als „Sondergebiet für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im Westen der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Klever Ring (B 9) sind „Gewerbeflächen“ bzw. eine

„Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in Form eines Sportzentrums an der van-den-Bergh-Straße ausgewiesen.

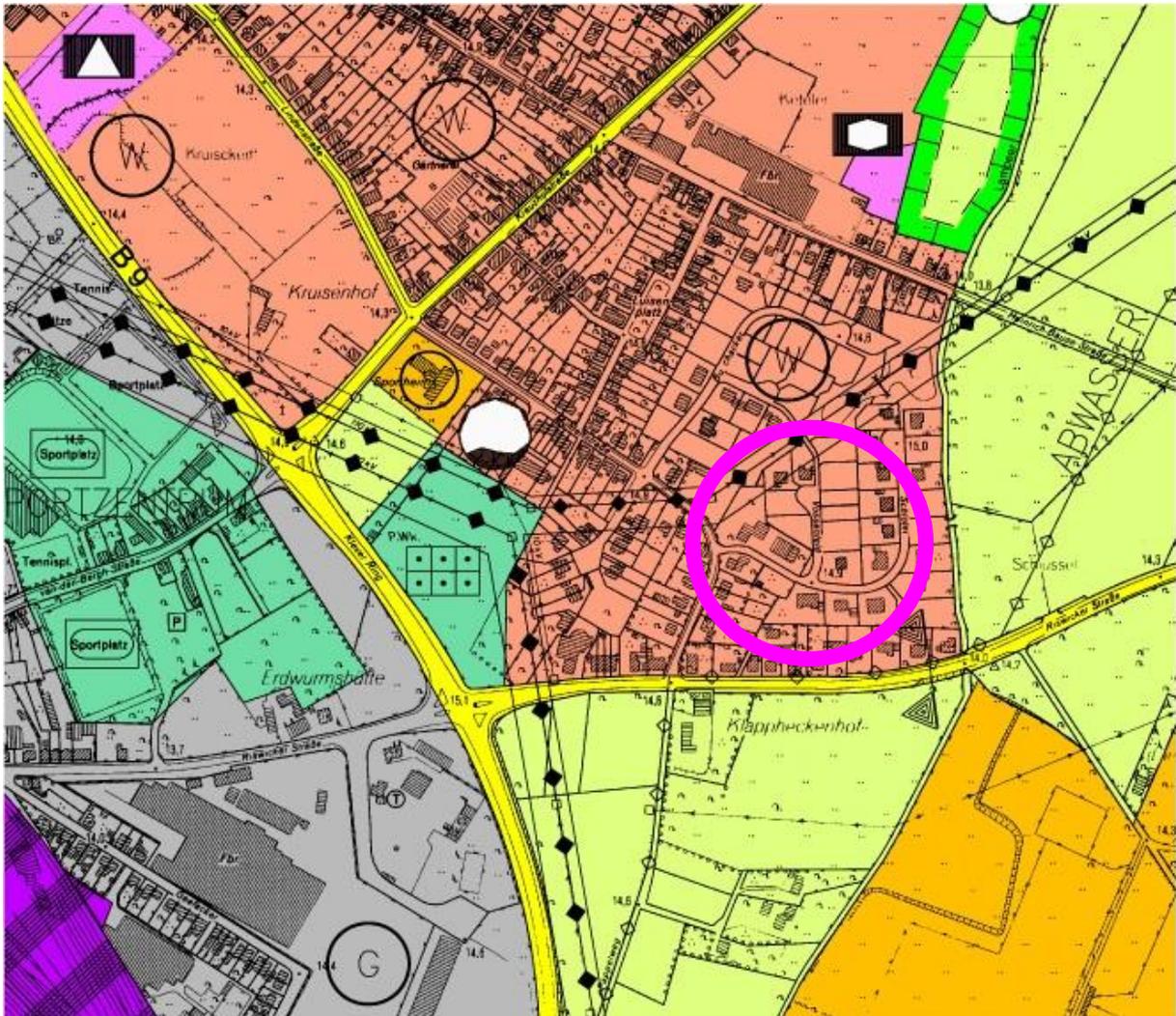


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

#### c) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung 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.

#### 4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der 4. Vereinfachten Änderung ist es, anstelle der festgesetzten Baufläche von ca. 14 m auf 14 m (Gesamtfläche ca. 200 m<sup>2</sup>) eine Baufläche (Gesamtfläche ca. 205 m<sup>2</sup>) auszuweisen, die den Maßen des bestehenden einzelnen Wohngebäudes und des beantragten Anbaus entspricht. Die rückwärtige Baugrenze liegt in der Flucht der festgesetzten Baugrenze. Die vordere Baugrenze liegt im Bereich des bestehenden Wohngebäudes in der Flucht der

festgesetzten Baugrenze und springt im Bereich des Anbaus um ca. 5 m zurück. Die seitliche Baugrenze in südlicher Richtung verläuft mit 3 m Grenzabstand parallel zur Grundstücksgrenze des Nachbarflurstücks (Flurstück 1377).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt. Die Lage der Firstrichtung (Hauptfirst/Nebenfirst) des Daches wird entsprechend der ursprünglichen Planung auch auf den Anbau übertragen. Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Das Grundstück ist verkehrstechnisch erschlossen und ist an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

#### 6. Belange von Natur und Landschaft

Das Grundstück (Flurstück 1334) mit einer Fläche von 832 m<sup>2</sup> ist bereits mit einem Einzelhaus bebaut. Durch den beantragten Anbau wird das Grundstück zusätzlich versiegelt. Der restliche Teil des Baugrundstücks wird künftig weiter als Hausgarten genutzt werden.

Die laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2-075-2 festgesetzte Baufläche von ca. 14 m auf 14 m (Gesamtfläche ca. 200 m<sup>2</sup>) entspricht annähernd der geänderten Baufläche (Gesamtfläche ca. 205 m<sup>2</sup>), die den Maßen des bestehenden Wohngebäudes und des beantragten Anbaus entspricht. Eine Änderung der Baugrenzen führt zu einer marginalen Veränderung der gesamten überbaubaren Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird weiterhin eingehalten.

Negative ökologische Auswirkungen sind daher von der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

#### 7. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 11.10.2010

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(van Koeverden)