

Entscheidungsbegründung

zur 2. vereinfachten Änderung mit Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 2-219-0 für den Bereich Hoher Weg/ Am Naturpark in Kellen.

1. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Kellen und ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2-219-0 „Naturpark“. Betroffen sind die Flurstücke 479 und 480, Flur 13, Gemarkung Kellen. Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km vom Stadtzentrum von Kleve entfernt und ist durch die B 220 hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2. Planungsgrundlage

Der Bereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 2-219-0 ist mit Datum vom 25.11.1998 vom Rat der Stadt Kleve als Satzung beschlossen worden. Mit seiner Veröffentlichung am 14.12.1998 hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Antragsteller beabsichtigt, auf den Flurstücken 479 und 480, Flur 13, Gemarkung Kellen ein Gebäude im Doppelhausstil zu errichten, das mehr als die zulässige eine WE pro Doppelhaushälfte vorsieht.

Das Flurstück liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 2-219-0 für den Bereich Hoher Weg/ Am Naturpark in Kellen. Das Plangebiet weist in bezug auf die Planung und Gestaltung insofern Besonderheiten auf, als das hier in konzeptioneller Einheitlichkeit Häuser in Holzbauweise entstanden sind. Dies war auch deshalb möglich, weil die Häuser von einem Investor errichtet worden sind, um anschließend veräußert zu werden. Das Bauvorhaben des Antragstellers passt sich dieser Bebauung in der äußeren Gestaltung an und geht insofern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes konform. Die Einheitlichkeit des Baugebietes bleibt gewahrt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2-219-0 sieht für den genannten Bereich Einzel- oder Doppelhäuser vor. Zusätzlich wird die textliche Festsetzung getroffen, dass in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, pro Hauseinheit jeweils nur eine Wohnung zulässig ist.

Das Gebäude des Antragstellers ist ein Haus, das von der Konzeption her flexibel für 1-4 Wohneinheiten konzipiert worden ist. Je nach Bedarf kann das Gebäude entsprechend variabel gestaltet werden. Diese Art der Gebäudenutzung entspricht den sozialen und ökologischen Ansprüchen an das Wohnen in der heutigen Zeit.

Da es sich bei diesem Gebäude um ein für Kleve beispielhaftes Projekt des ökologischen und sozialen Wohnungsbaus handelt, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass dieses Haus ausnahmsweise an dieser Stelle und mit dieser Konzeption zulässig ist. Hierzu wird eine ergänzende textliche Festsetzung getroffen dahingehend, dass im Änderungsbereich ausnahmsweise pro Doppelhaus zwei Wohneinheiten, insgesamt also maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Das Haus orientiert sich im wesentlichen zur Hohen Straße. Diese ist geprägt durch eine Mischung von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, so dass sich das Gebäude grundsätzlich von seiner Nutzung und seiner Dimensionierung her in die Umgebung einfügt. Die Wahl der Baumaterialien und die daraus resultierende Fassaden- und Dachabwicklung sowie die gesamte Gestaltung des Außenbereiches stellen sicher, dass sich das Mehrgenerationenhaus in seiner Form- und Farbensprache der angrenzenden Bebauung mit seiner für dieses Baugebiet typischen und gewollten Holzbauweise harmonisch anpasst.

Die Hohe Straße ist ausreichend ausgebaut und verfügt über genügend öffentlichen Parkraum, so dass es zu keinen Problemen bezüglich des ruhenden Verkehrs kommen wird.

Ferner werden zwei Flächen für Stellplätze bzw. Carports ausgewiesen. Zu diesem Zweck wird die überbaubare Fläche geringfügig verschoben und zu verkleinert. Die zusätzlichen Wohneinheiten erzeugen einen höheren Stellplatzbedarf. Zur Vermeidung städtebaulich nicht verträglichen Situation hinsichtlich der Stellplätze auf dem Grundstück werden Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs links und rechts des Gebäudes ausgewiesen.

4. Sonstige Belange

Belange von Natur und Landschaft sind ebenso wenig betroffen wie Fragen des Immissionsschutzes oder Bodenbelastung.

Aufgestellt:

Kleve, den 11.12.2002

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt –
Im Auftrag

(Posdena)