

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-139-2 für den Bereich Hauptstraße/ Deriethstraße im Ortsteil Donsbrüggen

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 8-139-2 für den Bereich Kranenburger Straße/ Stadtgrenze/ Ackersheide/ Heidestraße/ Waldsaum/ Zur Buchenhecke hat am 09.02.2004 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan Nr. 8-139-2 ist zum Zwecke der Änderung des am 20.01.2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 8-139-1 für den Bereich Kranenburger Straße/ Heidestraße im Ortsteil Donsbrüggen beschlossen worden.

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass zwei textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zum einen wurde festgesetzt, dass Garagenbaukörper die rückwärtige Baugrenze bzw. Flucht der rückwärtigen Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Zum zweiten wurde eine textliche Festsetzung dahingehend getroffen, dass im Plangebiet die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,5 m hohen Wintergarten von bis zu 30 m² überschritten werden dürfen.

Hintergrund für die Änderungen der Bebauungspläne 8-139-1 und 8-139-2 waren vermehrte bei der Verwaltung eingegangene Anträge, die in der Zielrichtung eine dichtere Bebauung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet anstrebten.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt ca. 4 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt im Ortsteil Donsbrüggen, Flur 2, Flurstücke 378 und 427, Hauptstraße 26 und 28.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8-139-2 zielen auf die Nachverdichtungspotentiale, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgenutzt werden sollen, ab.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8-139-2 weist für die vom Antrag auf Änderung betroffenen Grundstücke Hauptstraße 26 und 28 (Flurstücke 378 und 427) ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 aus. Er lässt für die o.g. Grundstücke bislang eine zweigeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße und daran anschließend einen eingeschossigen Anbau in einer Tiefe von bis zu 12 m im rückwärtigen Bereich zu.

Die Antragsteller beabsichtigen, auf den Grundstücken Hauptstraße 26 und 28 (Flurstücke 378 und 427) ein Wohnhaus zu errichten, das von der Deriethstraße erschlossen werden soll.

4. Bebauung

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8-138-2 ist eine Bebauung auf den Flurstücken 378 und 427, die von der Deriethstraße erschlossen werden könnte, nicht genehmigungsfähig.

Die Antragsteller schlagen daraufhin vor, die nicht genutzten überbaubaren Flächen aufzugeben. Somit wird auf das auf den Grundstücken Hauptstraße 26 und 28 (Flurstücke 378 und 427) in den Abmessungen ca. 23 m auf 10 m große Baufenster für den Anbau im rückwärtigen Bereich und auf die ca. 3m auf 10 m große zweigeschossige Baufläche an der Ecke Hauptstraße 28 / Deriethstraße verzichtet. Als Ersatz für den Verzicht soll der rückwärtige Bereich der Grundstücke Hauptstraße 26 und 28 eine bebaubare Fläche in den Abmessungen ca. 13 m auf 12 m erhalten. Durch Begrenzung auf ein Vollgeschoss bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind sowohl Doppelhäuser als auch Einfamilienhäuser zulässig. Nach den textlichen Festsetzungen dürfen Nebenanlagen, die mehr als 15 cbm umbauten Raum aufweisen, außerhalb der ausgewiesenen Baufelder nicht errichtet werden. Vorgärten sind von allen Nebenanlagen freizuhalten. In den als Sichtfelder bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Sträucher, die höher als 0,80 m sind, nicht zulässig. Sämtliche textlichen Festsetzungen sind von dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die zeichnerische Festsetzung eingeschossiger Anbauten im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Hauptstraße 28 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8-139-2 trug bislang einem überkommenen Gebäudebestand Rechnung, der von den Grundstückseigentümern zur Disposition gestellt wird. Die Änderung führt zu einer maßvollen Verdichtung in diesem Bereich. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Vorgehensweise. Die Verdichtung ist wünschenswert, da sie einer zusätzlichen Zersiedlung des sensiblen Außenbereichs in diesem Ortsteil entgegenwirkt. Das städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen bleibt erhalten.

5. Natur und Landschaft

Auf dem Grundstück Hauptstraße 26 (Flurstück 378) befindet sich ein zu erhaltender Baum laut Baumschutzsatzung der Stadt Kleve. Dieser liegt im Vorgartenbereich des bestehenden Hauses Hauptstraße 26 und wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

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

Es handelt sich um eine maßvolle Verdichtung des Wohngebietes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenso Rechnung getragen wie dem Schutz der Landschaft vor weiterer Zersiedelung.

6. Erschließung

Die Erschließung des beantragten Wohnhauses erfolgt über die Deriethstraße.

7. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandenen Trennkanalisationen in der Deriethstraße und Hauptstraße abwassermäßig erschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und den Transport-sammler West zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über die Regenkanalisation des Teilungsgebietes „L“ unter Vorschaltung des Rückhaltebeckens Kämpstraße gedrosselt in die Große Wässerung eingeleitet.

8. Altlasten und Altstandorte

Altlasten und Altstandorte sind im Änderungsbereich nach Kenntnis der Stadt Kleve nicht vorhanden.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 04.11.2008

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Fachbereich Planen und Bauen -
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(van Koeverden)