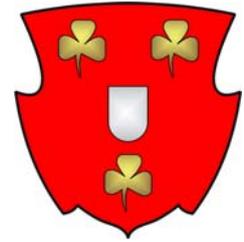


Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



## 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-029-0 für den Bereich Kiesstraße im Ortsteil Rindern

Offenlage 21.11. - 23.12.2011



Auszug Luftbild (ohne Maßstab)

## 1. Planungsanlass

Für das Grundstück Kiesstraße 28a im Ortsteil Rindern (Gemarkung Rindern, Flur 10, Flurstück 312) liegt ein Antrag auf eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans vor.

Im für diesen Bereich seit dem 13. April 1976 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3-029-0 sind zwei Baufenster für Hauptbaukörper der Grundstücke Kiesstraße 28 und Falkenweg 2 dargestellt. Verbunden sind diese Bereiche durch ein Baufenster für Nebenanlagen. Die Hauptgebäude wurden errichtet, der Zwischenbereich hingegen ist unbebaut.

Der Antragsteller beabsichtigt das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Kiesstraße 28a über einen Verbindungsbau um einen zusätzlichen Baukörper zu ergänzen und die Lücke an der Kiesstraße zu schließen.

## 2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-029-0 befindet sich im Klever Ortsteil Rindern und liegt ca. 3 km von der Innenstadt entfernt. Er wird begrenzt durch die Straßen Keekener Straße, Breite Straße und Steinstraße.

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Teil des Bebauungsplangebiets 3-029-0, der als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen ist.

Gegenstand der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist das Flurstück 312 der Flur 10 in der Gemarkung Rindern. Dieses hat eine Größe von ca. 1045 m<sup>2</sup>.

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

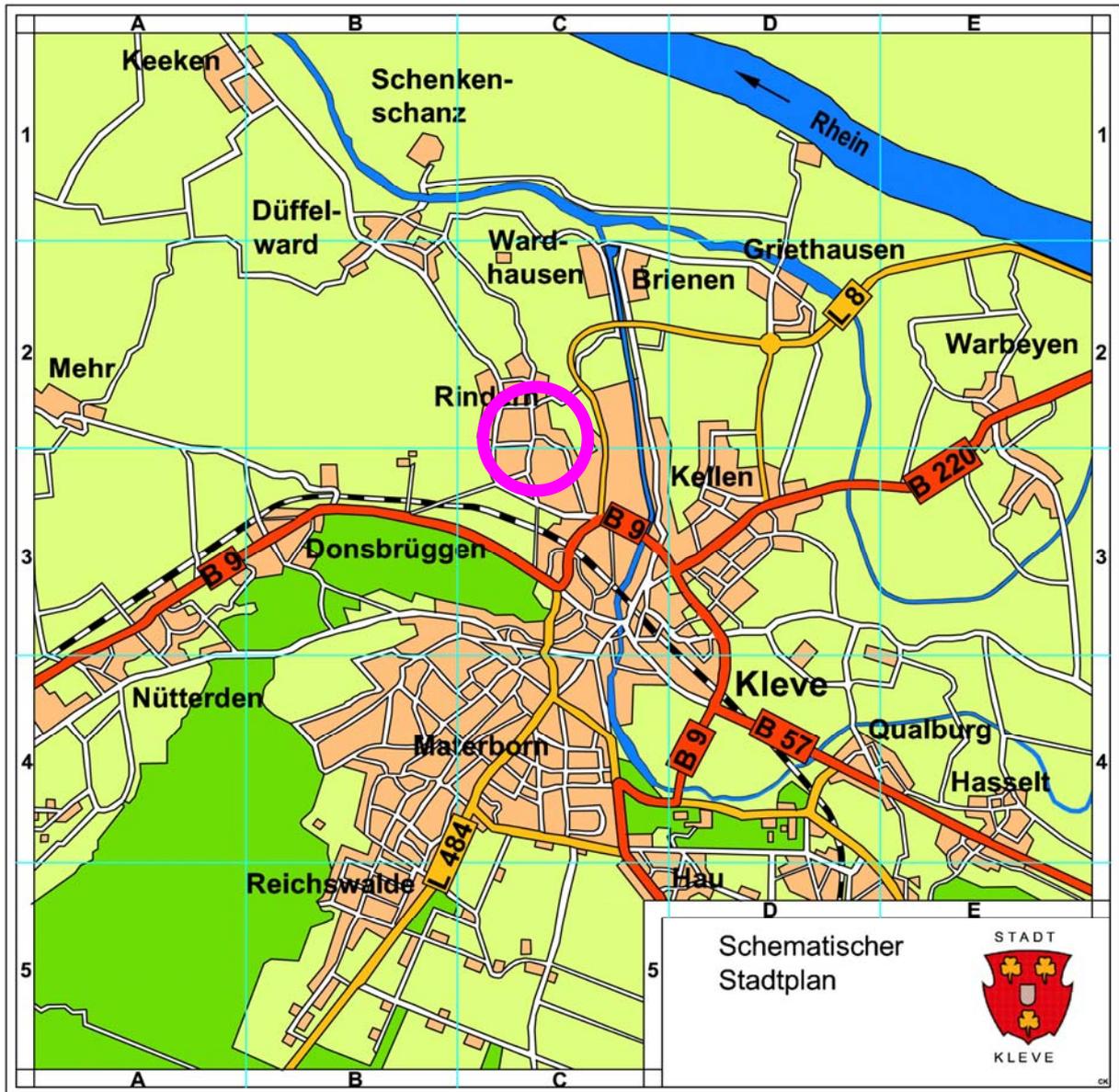


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

### 3. Planerische Ausgangssituation

#### a) *Flächennutzungsplan der Stadt Kleve*

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

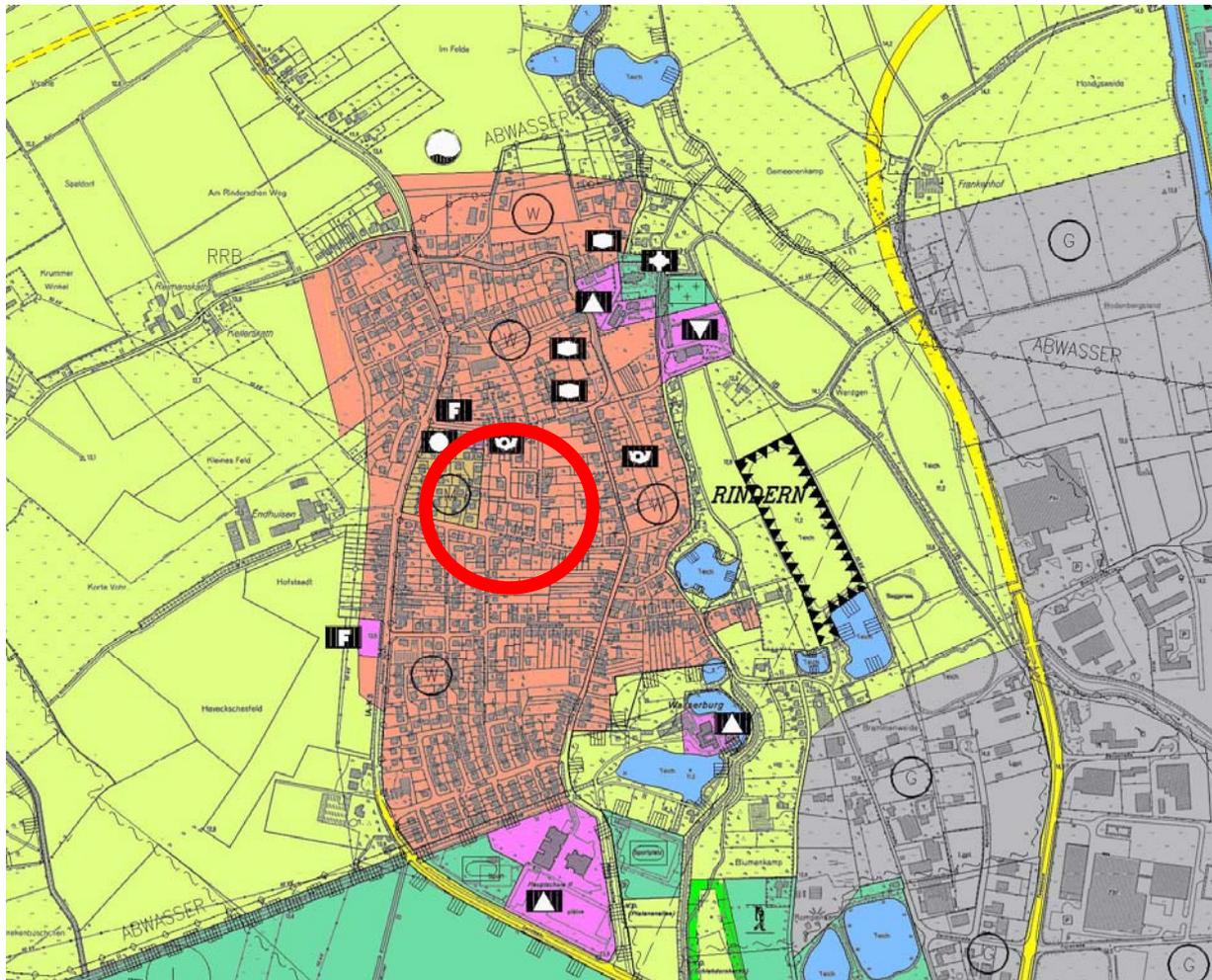


Abb. 2: *Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab*

b) rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3-029-0

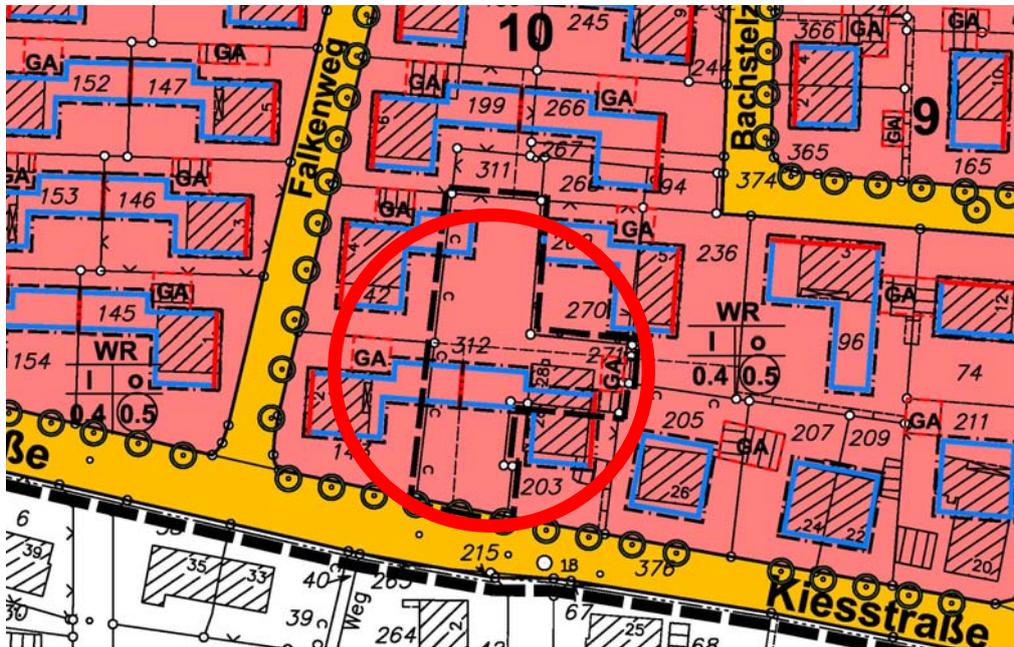


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3-029-0 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Im für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan 3-029-0 sind zwei Baufenster für Hauptbaukörper der Grundstücke Kiesstraße 28 und Falkenweg 2 dargestellt. Verbunden sind diese Bereiche durch ein Baufenster für Nebenanlagen.

Der Bereich ist als „Reines 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 je-

doch 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

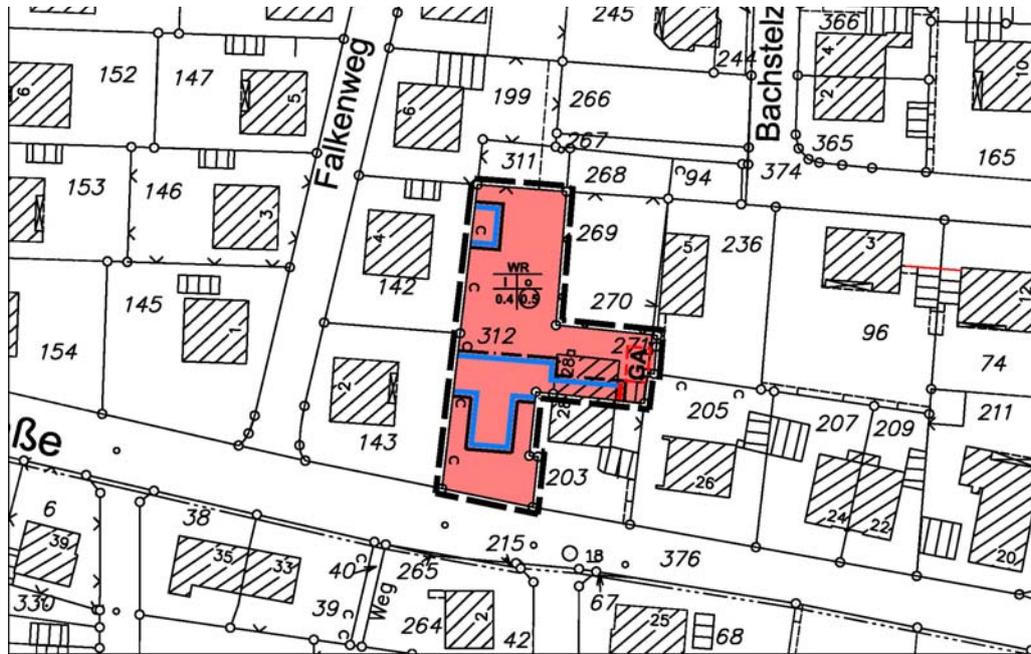


Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung zur 11. vereinfachten Änderung, ohne Maßstab

Das veränderte Baufenster auf dem Grundstück Kiesstraße 28a wird zur Kiesstraße erweitert, sodass es mit der Bauflucht des angrenzenden Baufensters Kiesstraße 28 abschließt. Somit wird das bestehende parallel zur Kiesstraße verlaufende Baufenster mit einer Tiefe von 8 Metern um einen Bereich von 8 x 9 Metern nach Süden erweitert und es ergibt sich auf einer Breite von 8 Metern eine maximale Tiefe des Baufensters von 17 Metern.

Außerdem wird vorgeschlagen, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche zuzulassen, um die ursprüngliche Intention der Ordnung der Nebenanlagen zu erhalten.

Mit der Ausweisung des Baufensters wird dem Grundsatz der Nachverdichtung gefolgt, die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht negativ beeinträchtigt.

Die neue Festsetzung des Baufensters ist die einzige Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-029-0. 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 11. 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 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-029-0 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 Grundstücks, das bereits voll erschlossen ist. Das Vorhaben entspricht daher 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 23.09.2011

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Molzberger)