

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 3-148-1 für den Bereich Brodhof / Keekener Straße im Ortsteil Rindern

1. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit Datum vom 16.08.1999 hat das Büro Alynia Architekten Kleve einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 3-148-1 gestellt. Im wesentlichen geht es um Änderungen im Bereich des Flurstückes 227, Flur 14, Gemarkung Rindern. Auf Grund der Nutzung des Nachbargrundstückes mit einem Wohngebäude für geistig und körperlich behinderte Menschen und einem damit einhergehenden geringeren Stellplatzbedarf im Vergleich zu einer herkömmlichen Mehrfamilienhausnutzung könne die auf dem Flurstück 227 ausgewiesene Parkplatzfläche deutlich verkleinert und verlegt werden, um das Grundstück einer zusätzlichen Bebauung zuzuführen.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rindern, ca. 3 km in nördlicher Richtung vom Stadtzentrum von Kleve entfernt. Das Bebauungsplangebiet wird im Westen begrenzt durch die Keekener Straße, im Osten durch die vorhandene Streubebauung sowie einen kleinen Erschießungsweg und im Süden durch die Hohe Straße. Nach Norden hin ist keine natürliche oder künstliche Abgrenzung zu nennen, das Baugebiet läuft in die freie Landschaft aus.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der geänderte Bereich liegt im Nord-Westen der Bebauungsplanfläche im Bereich der Keekener Straße / Zum Brodhof und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 227, Flur 14 in der Gemarkung Rindern.

4. Planerische Vorgaben

Mit Datum vom 16.03.1988 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes 3-148-0 für den Bereich Keekener Straße / Drususdeich / Hohe Straße beschlossen. Der Bebauungsplan hat mit der Veröffentlichung am 23.02.1994 Rechtskraft erlangt. Am 25.10.1995 hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplan in einigen wesentlichen Punkten zu ändern. Der geänderte Plan erhielt die Nummer 3-148-1 und hat mit der Veröffentlichung am 03.07.1996 Rechtskraft erlangt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Begründung zu den Festsetzungen

Der Bebauungsplan 3-148-1 hat im Kreuzungsbereich Keekener Straße / Zum Brodhof auf dem Flurstück 227 neben privaten Grünflächen, die zudem als Ausgleichsflächen angedacht sind, einen Parkplatz ausgewiesen, der in der Hauptsache der Deckung des Bedarfs eines angrenzenden Mehrfamilienhauses dienen sollte. Auf Grund der tatsächlich entstandenen Nutzung ist ein Stellplatzbedarf in dem ermittelten Umfang nicht mehr notwendig. Der Stellplatzbedarf für ein Wohngebäude für geistig und körperlich behinderte Menschen kann an anderer Stelle und in deutlich geringerem Umfang erfüllt werden. Die somit gewonnene Freifläche kann für zusätzliche Wohnbebauung genutzt werden.

Die Verwaltung begrüßt diese Bestrebungen grundsätzlich. Statt der bisherigen Ausweisung als Stellplatzfläche wird ein überbaubarer Bereich von ca. 14 m x 12 m ausgewiesen. Festgesetzt wird ein WA-Gebiet, erlaubt sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0.3, was insgesamt im wesentlichen den angrenzenden Festsetzungen und damit dem Gebietscharakter entspricht. Die notwendigen Stellplätze für die angrenzende Bebauung werden im östlichen Bereich des Grundstückes ausgewiesen.

6. Berücksichtigung von Belangen der Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan 3-148-1 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der Bestandteil der Begründung ist. Bezüglich der vereinfachten Änderung bleibt folgendes festzuhalten. Auf dem genannten Flurstück ist ein Teilbereich als private Grünfläche sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich bleibt von der vereinfachten Änderung des Planes unberührt. Ebenfalls nicht tangiert werden die geplanten Straßenbaumpflanzungen im Bereich der Straße „Zum Brodhof“. Die als Abpflanzung für den Stellplatz konzipierten und festgesetzten Grünflächen entlang der Straße „Zum Brodhof“ sowie des dort abzweigenden Stichweges, die zugleich als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, entfallen. Da es sich zum einen aber nur um sehr kleine Bereiche handelt, zum anderen eine vollständig versiegelte Parkplatzfläche zugunsten privater Gartenflächen getauscht wird, kann insgesamt festgehalten werden, dass es durch die Planänderung zu keiner Beeinträchtigung der ökologischen Leistungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes kommen wird.

7. Sonstiges

Altlasten- und Altstandortfragen werden ebenso wenig aufgeworfen wie Fragen des Immissionsschutzes.

Aufgestellt:

Kleve, den 14.08.2000

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag


(Posdena)