

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-163-0 für den Bereich Keekener Straße / Serntstraße im Ortsteil Rindern. Betroffen waren zunächst in der Gemarkung Rindern, Flur 13, Flurstücke 255, 256, 259 und 263. Abschließend beschränkt sich der Änderungsbereich allerdings auf das Flurstück 263.

Unabhängig voneinander sind zwei Anträge auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-163-0 gestellt worden. Da die beantragten Änderungen nicht grundlegender Natur sind und darüber hinaus auf benachbarten Grundstücken liegen, hat die Verwaltung zur Verminderung des Aufwandes beide Anträge in einem Verfahren zusammengefasst. Der Änderungsbereich war bereits Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-163-0, die am 26.09.2001 beschlossen worden ist. In diesem Zusammenhang wurden aus den ehemals gegliederten bandartigen Baufenstern die derzeit geltenden Baugrenzen entwickelt. Inzwischen haben Eigentümerwechsel stattgefunden. Da sich die Interessen der neuen Eigentümer nicht im Rahmen des geltenden Bebauungsplans verwirklichen lassen, wird von diesen eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt.

Die Antragstellerin A beantragte die Errichtung von zwei kleineren Einfamilienhäusern auf den Flurstücken Nr. 255, 256 und 259. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist jedoch nur eine größere überbaubare Fläche im nördlichen Teil der betroffenen Flurstücke aus. Der Änderungswunsch wurde mit der schwierigen Verwertbarkeit der ausgewiesenen Baufläche begründet. Da keine städtebaulichen Bedenken entgegenstehen, hat die Verwaltung einen Bebauungsplanentwurf angefertigt, der statt des vorhandenen Baufensters zwei Bauflächen vorsah. Zwischenzeitlich hat die Antragstellerin für die Änderung im nördlichen Bereich, ihren Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zurückgezogen. Da auch gegen den Ursprungszustand keine städtebaulichen Bedenken bestehen, wird der Anregung gefolgt. Die Ausweisung bleibt im nördlichen Bereich in der rechtskräftigen Fassung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-163-0 vom 24.04.2002 erhalten. Der Geltungsbereich für die 2. vereinfachte Änderung beschränkt sich somit auf das Flurstück 263.

Antragsteller B möchte eine Garage in sein Wohnhaus integrieren und diese überbauen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist auf dem Flurstück 263 allerdings eine überbaubare Fläche sowie zwischen dieser und dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück eine mögliche Grenzgarage aus. Eine Überbauung der Garage wäre hierbei ausgeschlossen. Da keine städtebaulichen Bedenken entgegenstehen, hat die Verwaltung einen Bebauungsplanentwurf angefertigt, der den architektonischen Vorstellungen des Antragstellers Rechnung trägt. Die bisherige Ausweisung sieht eine Baufläche in der Größenordnung von 14,0 m auf 10,0 m vor. Daneben ist ein ca. 5,0 m auf 12,0 m großer Bereich für die Garage festgesetzt, in dem diese nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung anzuordnen ist. Stattdessen wird im vorliegenden Entwurf eine Baufläche für Wohngebäude und Garage zusammen in den Abmessungen von 9,0 m auf 16,5 m vorgesehen. Die integrierte Garage führt außerdem zu einem zusätzlichen Vorsprung in der rückwärtigen Baugrenze von 3,0 m auf 4,3 m. Auf die separate Ausweisung eines Bereichs für eine Garage wird verzichtet. Gegenüber der bisher rechtskräftigen Ausweisung entsteht somit keine Vergrößerung der insgesamt überbaubaren Fläche. Um den Erschließungsaufwand gering zu halten und die Nutzbarkeit des nach Westen ausgerichteten Gartens zu erhöhen, wird der Baukörper unter Einhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstands im östlichen Bereich des Grundstücks positioniert. Zusätzlicher Erschließungsaufwand ent-

steht nicht. Die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes entspricht in Dichte und Maßstab der umgebenden Bebauung und fügt sich ein. Die private Ausgleichsfläche im westlichen Teil des Änderungsbereichs bleibt unverändert erhalten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt. Der Änderungsbereich liegt im Nutzungsgebiet 5 des Bebauungsplans Nr. 3-163-0. Die dort geltenden textlichen Darstellungen und Hinweise werden unverändert übernommen. So findet die eingeschossige Bauweise als "Reines Wohngebiet" mit einer Festsetzung für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise Anwendung. Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,4. Durch die Beibehaltung der Festsetzungen wird die Einfügung der möglichen Bauvorhaben nach Art und Maß der Nutzung auch weiterhin sichergestellt. In den textlichen Festsetzungen für das Nutzungsgebiet 5 ist im Einzelnen geregelt, dass in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Entsprechend ist in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, pro Haushälfte jeweils nur eine Wohnungseinheit zulässig. Diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffenen Festsetzungen sollen einer zu starken Bevölkerungsdichte, die sich nicht in die Bevölkerungsstruktur der Umgebung einfügt, entgegenwirken. Um weiterhin eine geordnete baulich-räumliche Entwicklung sicherstellen zu können wurden die Regelungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Danach sind Garagen in nicht überbaubaren Fläche nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind im Plangebiet Nebenanlagen über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Folgende textlichen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 3-163-0 gelten im Nutzungsgebiet 5 und werden somit in den Änderungsbereich aufgenommen:

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Satzung für die sonstigen Bereiche erfasst.
2. Der „landschaftspflegerische Fachbeitrag“ ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.
3. Das hydrogeologische Gutachten zur Niederschlagsversickerung ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.
5. Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Es wird durch Deiche geschützt. Über den vom Deichverband Kleve-Landesgrenze geschaffenen Hochwasserschutz sollte auch jeder Grundstückseigentümer für seinen Bereich geeignete Vorkehrungen treffen.

Ökologisch negative Wirkungen sind aufgrund der geringen Änderung und Verschiebung der Bauflächen nicht zu erkennen. Insgesamt werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert, das Verfahren wird nach § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.08.2007

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

(Barnat)