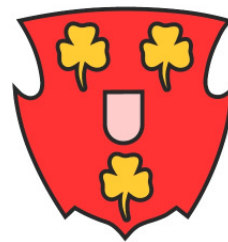


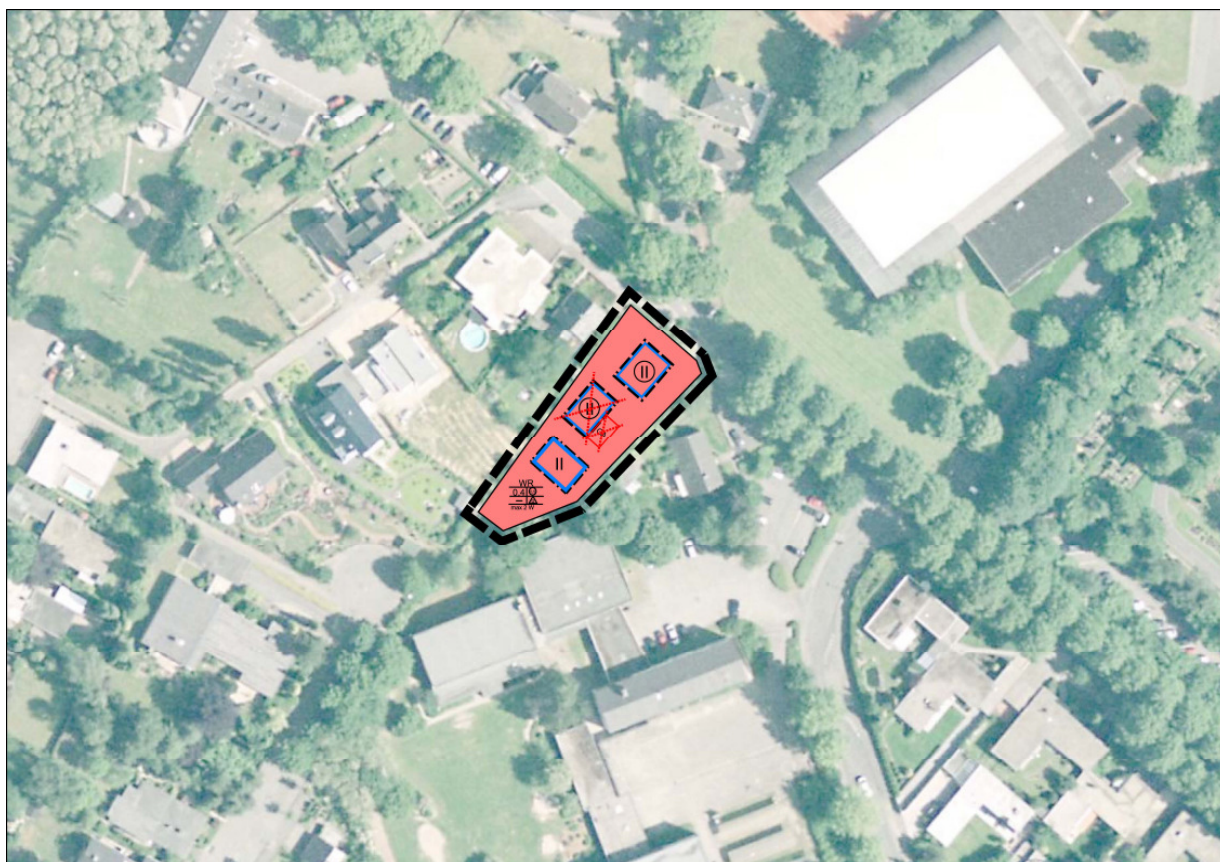
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**10. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Nr. 4-076-2
für den Bereich Ruppenthal im Ortsteil Materborn**

Begründung



Kleve im September 2011

Begründung

zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 für den Bereich Ruppenthal im Ortsteil Materborn

INHALT

1. Planungsanlass	1
2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung	1
3. Planerische Ausgangssituation.....	3
<i>a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).....</i>	<i>3</i>
<i>b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve.....</i>	<i>3</i>
4. Ziele und Zwecke der Planänderung	4
5. Ver- und Entsorgung	5
6. Belange von Natur und Landschaft.....	6
7. Sonstiges	6

Begründung

zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 für den Bereich Ruppenthal im Ortsteil Materborn.

1. Planungsanlass

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines zweiten, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten, maximal zweigeschossigen Gebäudes im rückwärtigen Bereich ihres Grundstücks. In dem Gebäude soll auch ein Raum zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit untergebracht werden.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4-076-2 weist für das Grundstück der Antragsteller ein Reines Wohngebiet (WR) mit zwei überbaubaren Flächen aus. Die eine überbaubare Fläche ist zur Straße „Königsallee“ hin orientiert und deckt das bereits bestehende Wohngebäude ab. Die zweite überbaubare Fläche liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks in unmittelbarer Nähe (Abstand von 4m) zum vorderen Baufenster und grenzt an die Garage des bestehenden Wohngebäudes an. Südöstlich anschließend an diese rückwärtige überbaubare Fläche setzt der Bebauungsplan eine Garage fest. Ferner sieht er für beide Baufenster eine zwingend zweigeschossige Bebauung vor.

Die derzeitige Anordnung der beiden Baufenster würde zu einem dichten Beieinanderliegen der Gebäude und einer nicht optimalen Ausnutzung des Grundstücks führen, das eine große Tiefe aufweist. Die Antragsteller bitten aus diesem Grund um die Verschiebung der rückwärtigen überbaubaren Fläche um etwa 16 m in südwestliche Richtung in den hinteren Bereich des Grundstücks, sodass ein angemessener Abstand zwischen den beiden Baufenstern entsteht. Zudem wünschen sie statt einem – wie bisher – 7,50m x 11,00m großen Baufenster mit angrenzender 4m x 7m großen Garage ein um 90 Grad gedrehtes Baufenster der Größe 11,00m x 8,00m ohne Garagenfestsetzung.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 4-076-2 befindet sich im Osten des Ortsteils Materborn (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich wird umschlossen von den Straßen Kuhstraße, St. Annaberg und Königsallee im Norden, der Straße Annabergstraße im Osten und dem Treppkesweg im Süden. Im Westen bildet die Bebauung westlich der Straße Moränenhöhe die Grenze. (vgl. Abb. 2)

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1 der Flur 38 in der Gemarkung Materborn. Er liegt an der Königsallee nördlich der Marien-Schule und hat eine Größe von 1.074 m².

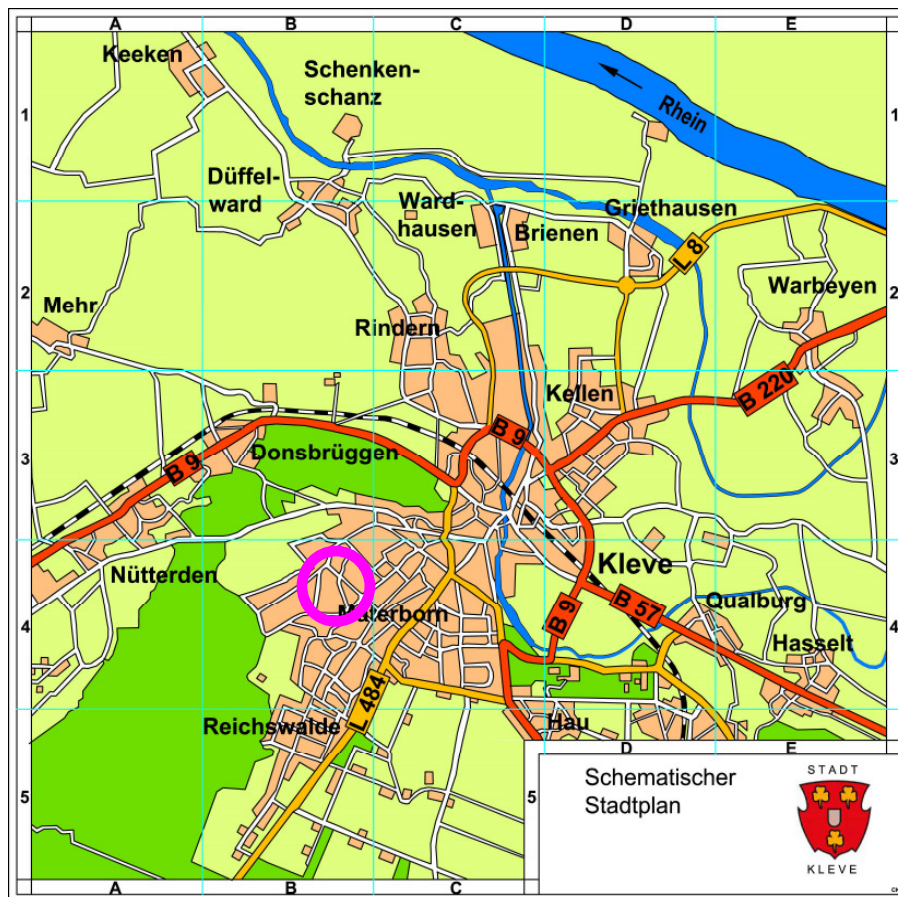


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab



Abb. 2: Übersichtskarte: GIS-Auszug (ALK) mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 sowie der 10. v. Planänderung, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (vgl. Abb. 3). Damit liegt der Bereich innerhalb eines im Regionalplan definierten Bereichs für die schwerpunktmäßige Entwicklung von Wohnen, Dienstleistungen, zentralörtlichen Einrichtungen, gewerblichen Arbeitsstätten sowie wohnungsnahen Freiflächen.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Im nördlichen Teil des Bebauungsplans angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung ist das Gelände der Marien-Schule als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die im Süden das Bebauungsplangebiet begrenzende Straße „Trepkesweg“ erhält im Flächennutzungsplan die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße. Die Umgebung des Bebauungsplangebiets ist ebenfalls vorwiegend durch Wohnbauflächen gekennzeichnet. Prägnant ist das sich im Nordosten anschließende, im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Areal des Städtischen Friedhofs Kleve an der Merowingerstraße und der sich weiter in nordöstlicher Richtung erstreckenden Sportanlagen zwischen Bresserbergstraße und Stadionstraße.

Der Änderungsbereich selbst ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

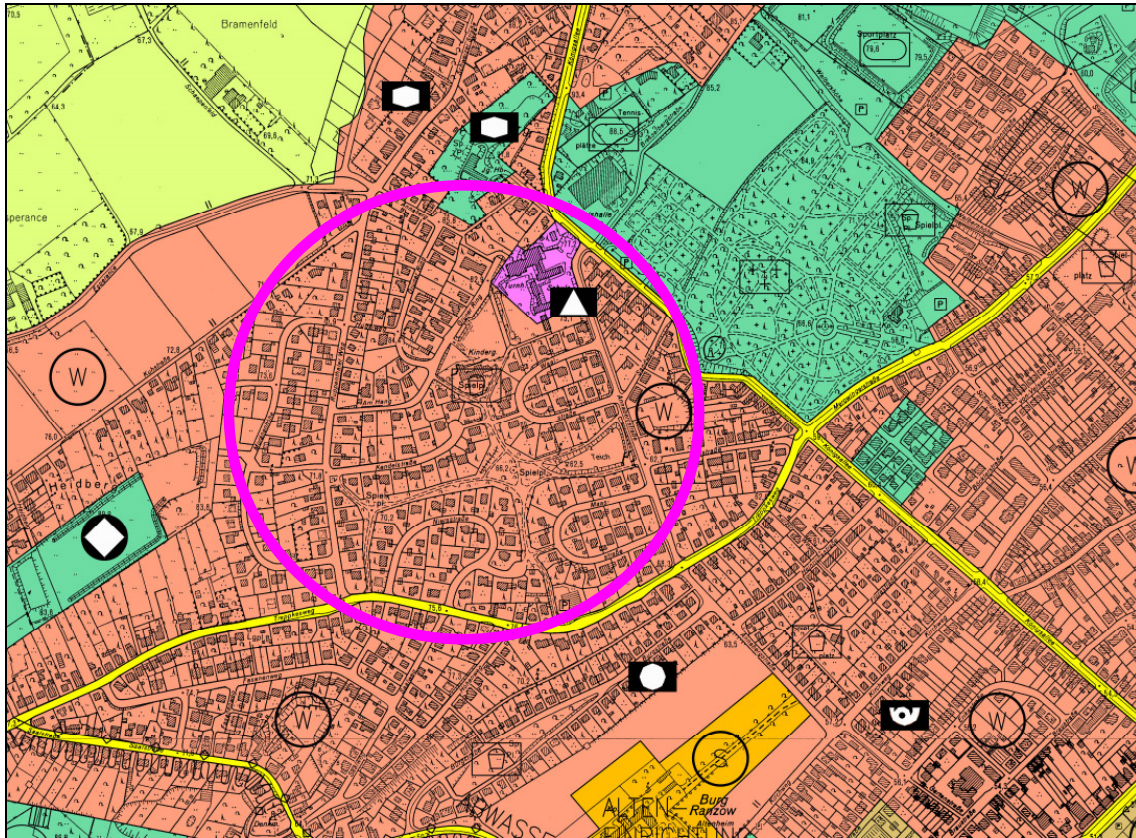


Abb. 4: Darstellung des Plangebiets Nr. 4-076-2 im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4-076-2 für den Bereich Ruppenthal setzt für das von der Planänderung betroffene Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Bebauungsmöglichkeiten sind für den Bereich der beantragten Änderung durch zwei in einem Abstand von 4m hintereinander angeordnete Baufenster gegeben, in denen zwingend zweigeschossig in offener Bauweise gebaut werden kann. Die in vorderer Reihe zur Straße „Königsallee“ hin orientierte überbaubare Fläche hat eine Größe von 8,60 m x 11,00 m. Die dahinter liegende überbaubare Fläche hat die Maße 7,50 m x 11,00 m und verfügt über eine angrenzende, mit den Maßen 4,00 m x 7,00 m festgesetzte Garage. Es sind pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5. (vgl. Abb. 5)

Gegenstand der vorliegenden Planänderung ist die beantragte Verlagerung der in zweiter Reihe liegenden überbaubaren Fläche um ca. 16 m in südwestliche Richtung, ihre Vergrößerung von 7,50 m x 11,00 m auf 11,00 m x 8,00 m sowie eine Drehung um 90 Grad, sodass die Längsseite des Baufensters parallel zur Straße Königsallee liegt. Die Festsetzung der Garage entfällt. Darüber hinaus erscheint die im Bebauungsplan Nr. 4-076-2 für das Baufenster festgesetzte zwingend zweigeschossige Bebauung nicht gerechtfertigt, da es in zweiter Reihe liegt und ein zukünftig dort zu errichtendes Gebäude im Gegensatz zu dem an der Straße liegende Vorderhaus keine stadtraumbildende Funktion besitzt. Aus diesem Grund wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgeschrieben.

Mit den genannten Änderungen wird das Ziel verfolgt, eine geringere Dichte auf dem Grundstück herbeizuführen, die sich auch im übrigen Plangebiet widerspiegelt. Die neue Anordnung der Baufenster trägt den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB formulierten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung, indem durch die neue Gebäudestellung bessere Belichtungsverhältnisse erreicht werden. Der Grundstückszuschnitt lässt die beabsichtigte Neupositionierung des Baufensters hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen zu. Es sind keine Konflikte mit benachbarten Grundstücken zu erwarten. Durch den Wegfall der Garagenfestsetzung kommt es zu einer Verkleinerung der potenziell versiegelten Fläche von vorher 110,50 m² auf nunmehr 88 m².

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 bleiben von der 10. vereinfachten Änderung unberührt.

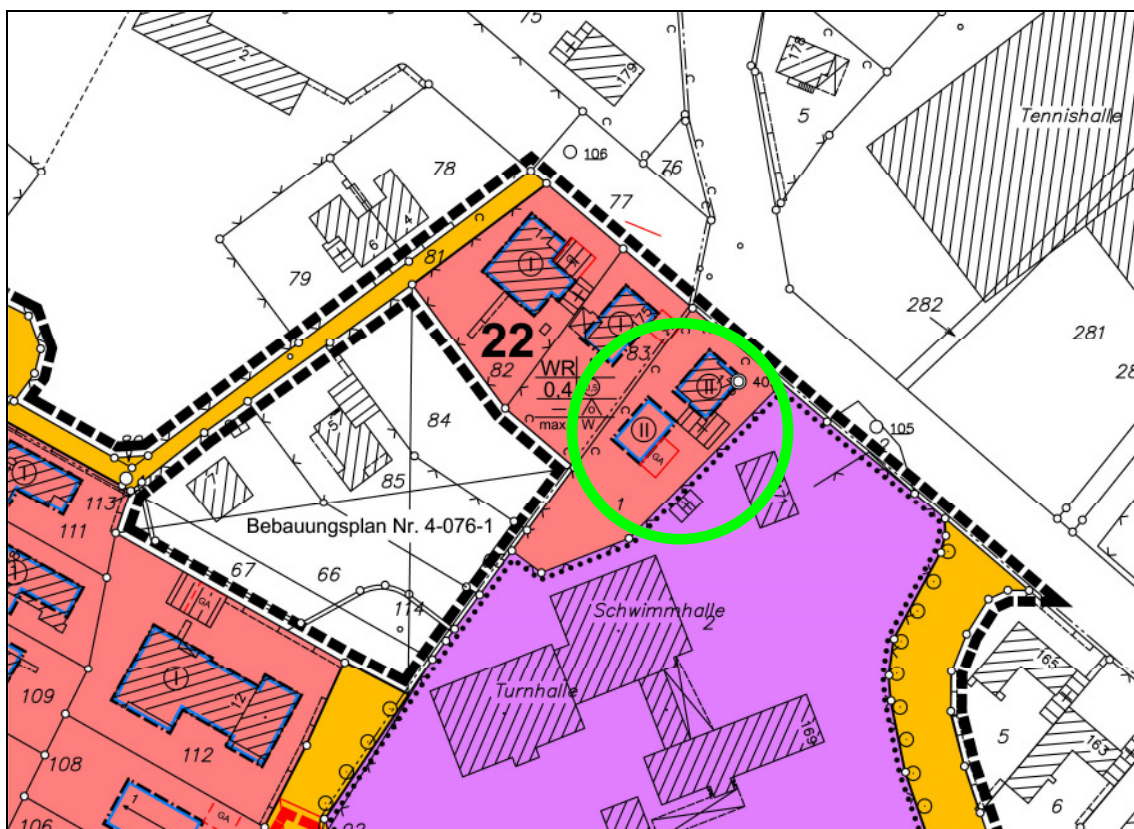


Abb. 5: Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 für den Geltungsbereich der Planänderung, ohne Maßstab

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Das Grundstück ist verkehrstechnisch erschlossen und ist an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

6. Belange von Natur und Landschaft

Bei der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 handelt es sich lediglich um die Verschiebung einer überbaubaren Fläche, die die Grundzüge der Planung nicht berührt und daher die Durchführung des Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zulässt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Verlagerung des Baufensters zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommt, insbesondere da die potenziell versiegelte Fläche im rückwärtigen Teil des Grundstücks von 110,50 m² auf 88 m² verringert wird.

7. Sonstiges

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 01.09.2011

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
– Fachbereich Planen und Bauen,
Abt. Stadtplanung –

Im Auftrag

(Ruckes)