Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-114-1 für den Bereich „Berliner Straße“ im Ortsteil Materborn

Begründung

Kleve, im Mai 2013

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-114-1 für den Bereich „Berliner Straße“ im Ortsteil Materborn

I N H A L T

1. Planungsanlass 1

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung 2

3. Planerische Ausgangssituation 3

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) 3

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 4

4. Ziele und Zwecke der Planänderung 5

5. Ver- und Entsorgung 7

6. Belange von Natur und Landschaft 7

7. Sonstiges 7

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-114-1 für den Bereich „Berliner Straße“ im Ortsteil Materborn.

1. Planungsanlass

Der Antragsteller beabsichtigt, auf seinem Grundstück (Gemarkung Materborn, Flur 23, Flurstücke Nrn. 11, 12, 85 und 86) an der Berliner Straße den Bau einer seniorengerechten Wohnanlage für junge und ältere Menschen. In ersten Überlegungen soll das Gebäude Raum bieten für insgesamt 10 Wohneinheiten von je ca. 80-100 qm. Entstehen soll ein L-förmiger Baukörper, der einen Innenhof als Treffpunkt aller Bewohner ausbildet sowie eine Nebenanlage als Gemeinschaftsabstellraum für Fahrräder und Gartengeräte. Darüber hinaus wird beantragt, die überbaubare Fläche für das auf der Parzelle 11 vorhandene Einfamilienhaus insgesamt und in alle Richtungen deutlich zu vergrößern. Die Teilung der Flurstücke 11, 12, 85 und 86 zum Zwecke der Bebauung ist in die Wege geleitet. Das zu bebauende Grundstück (zukünftiges Nutzungsgebiet 1) hat demnach in der Folge eine Größe von ca. 1400 qm. Das Nachbarflurstück mit dem Pfarrbüro (zukünftiges Nutzungsgebiet 2) eine Größe von ca. 870 qm. Insgesamt hat der Änderungsbereich somit eine Größe von ca. 2270 qm.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4-114-1 für den Bereich Gemeindeweg / Dorfstraße / Berliner Straße, welcher am 02.06.1993 in Kraft getreten ist. Mit der Bekanntmachung vom 15.12.1993 hat die 1. vereinfachte Änderung für den jetzt zu ändernden Bereich Rechtskraft erlangt. Demnach weist der derzeit gültige Bebauungsplan eine 30 m x 17 m große überbaubare Fläche für ein eingeschossiges Gemeindezentrum aus. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet (WR) in offener und eingeschossiger Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,4. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4-X1-1 beinhaltete ursprünglich eine zweigeschossige Bebauung.

Gestalterisch ist auf den derzeit unbebauten Parzellen 11 (in Teilen), 12 und 85 an ein 2-geschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach in deutlich abgestufter Materialität und Farbe gedacht. Zur Berliner Straße entstehen 8 Garagenstellplätze sowie zwei offene Stellplätze für die Bewohner. Die Garagen sollen in das Gebäude integriert und mit zur Fassadengestaltung passenden Toren versehen werden. Direkt angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 11 (in Teilen) derzeit ein Einfamilienhaus mit Pfarrbüro. Hierzu liegen keine weitergehenden konkreten Planungen vor.

Das ursprünglich seitens der evangelischen Kirche angedachte Bauvorhaben, auf Grund dessen der Bebauungsplan im Jahre 1993 bereits vereinfacht geändert worden ist, soll nicht zur Realisierung kommen, so dass grundsätzlich darüber nachgedacht werden muss, welche Bebauung auf der Fläche aus städtebaulicher Sicht realisiert werden kann. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen es dem Antragsteller nicht, sein Bauvorhaben umzusetzen. Aus städtebaulicher Sicht ist zudem eine Umplanung des Bereichs sinnvoll, da die 1. vereinfachte Änderung seinerzeit für ein kirchliches Projekt durchgeführt worden ist, das nicht mehr zur Umsetzung kommen soll.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Berliner Straße zwischen der Körnerstraße und der Dorfstraße im Ortsteil Materborn. Der Bereich wird nach Norden begrenzt durch das Grundstück Berliner Straße 6, nach Osten durch die Berliner Straße, nach Süden durch das Grundstück Körnerstraße 2 und nach Westen durch den im sich anschließenden Grünzug befindlichen Bolzplatz (vgl. Abb. 2).
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2270 qm. In unmittelbarer Nähe zu dem Bereich dieser Planänderung wird in Kürze ein Projekt direkt an der Dorfstraße auf dem ehemaligen Kirchengrundstück umgesetzt, welches behinderten und nicht-behinderten Menschen genauso wie jungen und alten Menschen Wohnraum bieten wird.

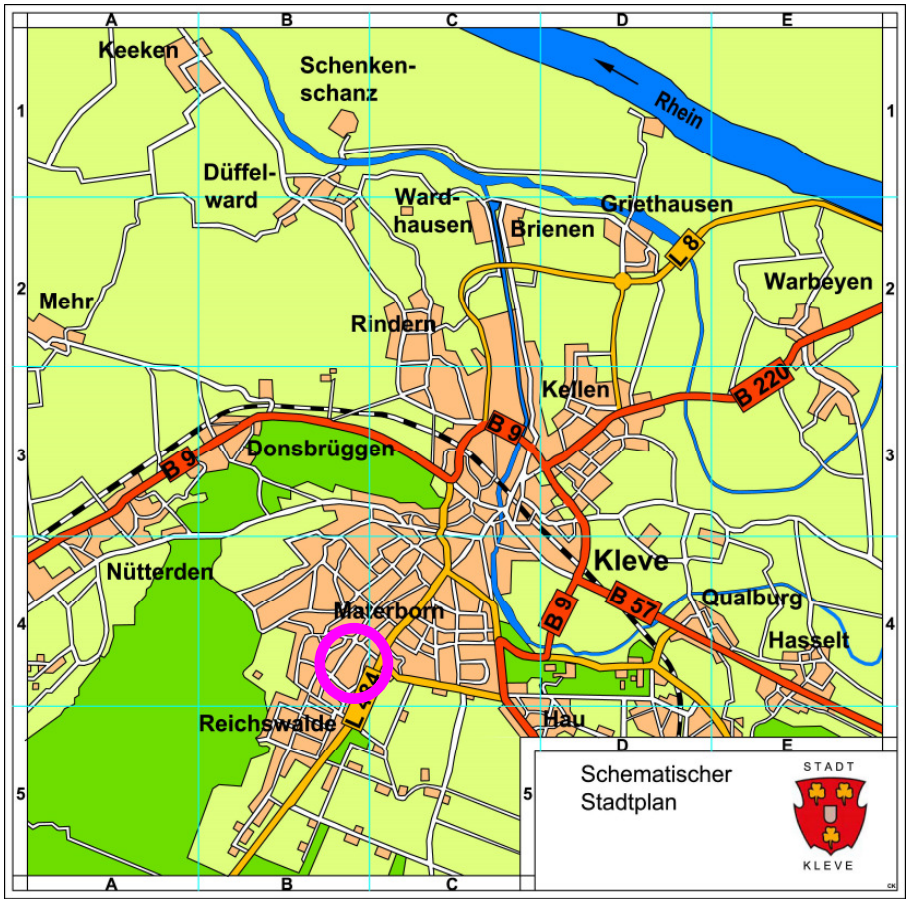

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

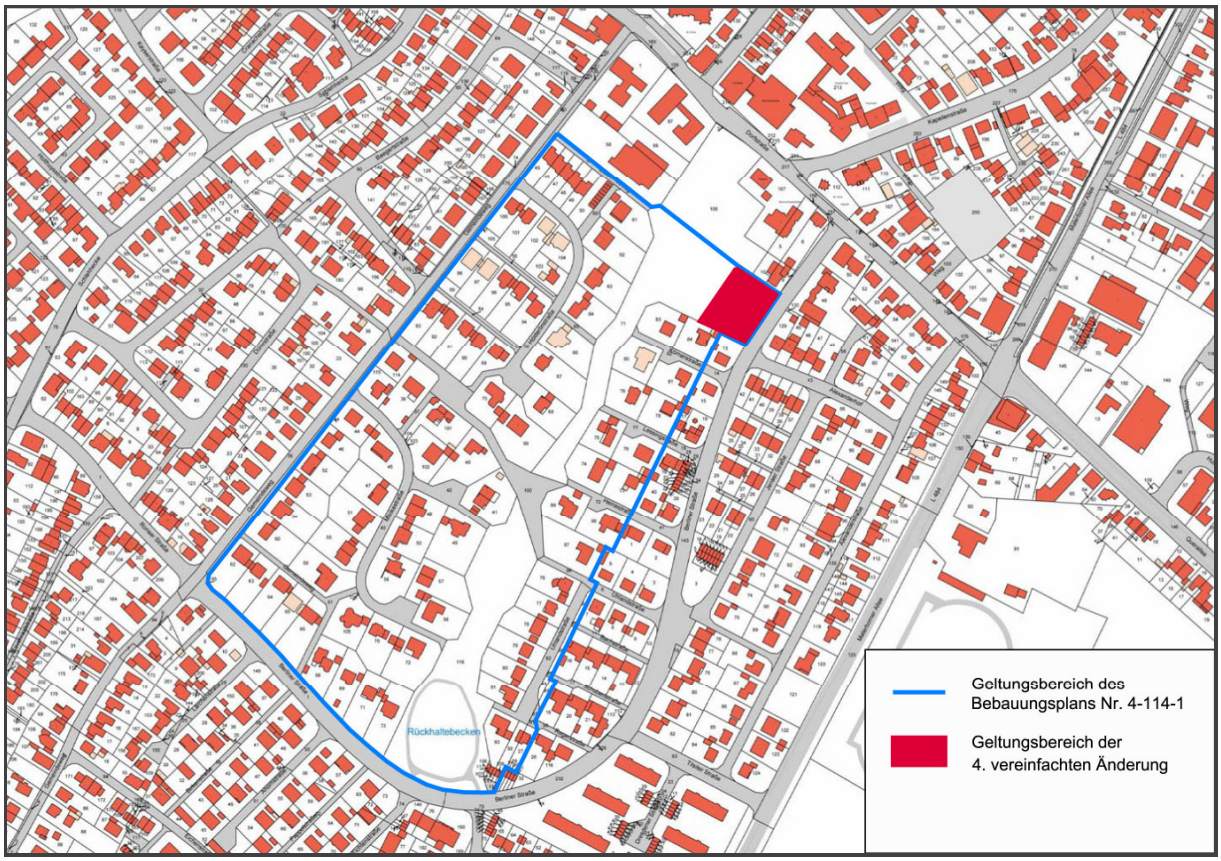

Abb. 2: Übersichtskarte: GIS-Auszug (ALK) mit den Geltungsbereich der 4. v. Planänderung, ohne Maßstab

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. 4-114-1 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.

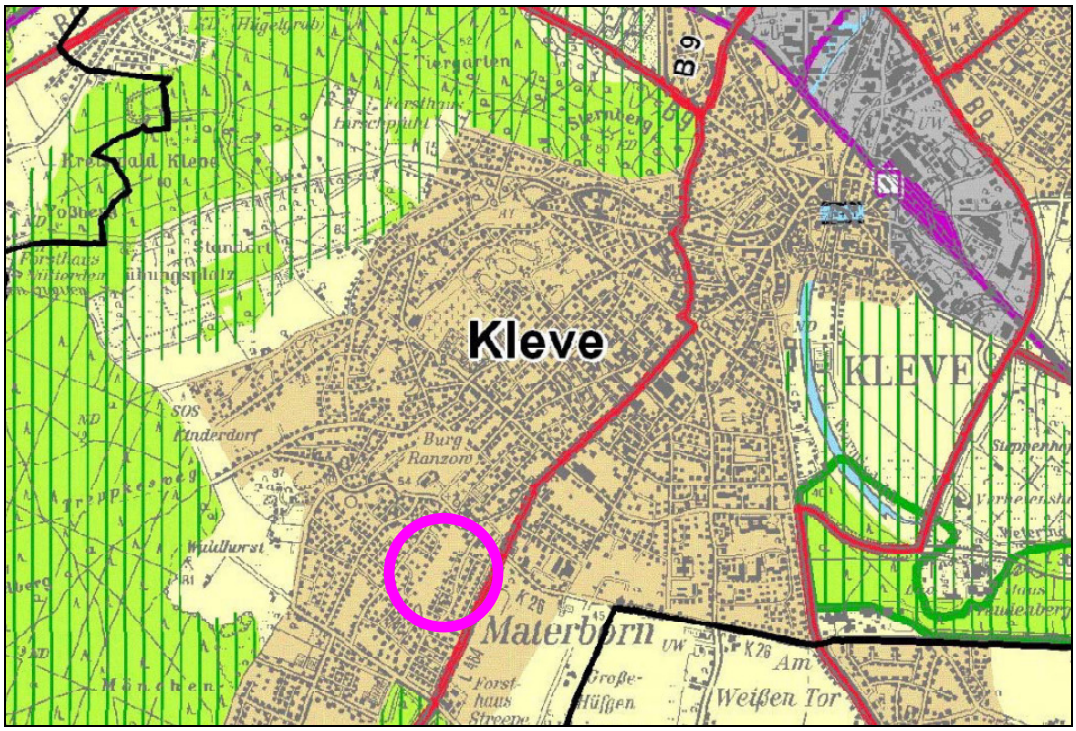

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-114-1 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 4). Die Umgebung des Bebauungsplangebiets ist ebenfalls vorwiegend durch Wohnbauflächen gekennzeichnet. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist eine kleinere Mischbaufläche festgesetzt, die sich aber eher auf die Dorfstraße bezieht. Daran anschließend ist für den Bereich der Kirche sowie des Jugendheims eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hieran anschließend ist wiederum eine Mischbaufläche ausgewiesen. Da die Kirche nicht mehr existiert, wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nur noch das Jugendheim als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Das ehemalige Gelände der Kirche wird dem Mischgebiet zugeschlagen.

Entlang der Dorfstraße auf der nordöstlichen Seite ist ein Schulstandort als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Dem schließt sich Richtung Süden eine Mischbaufläche an.

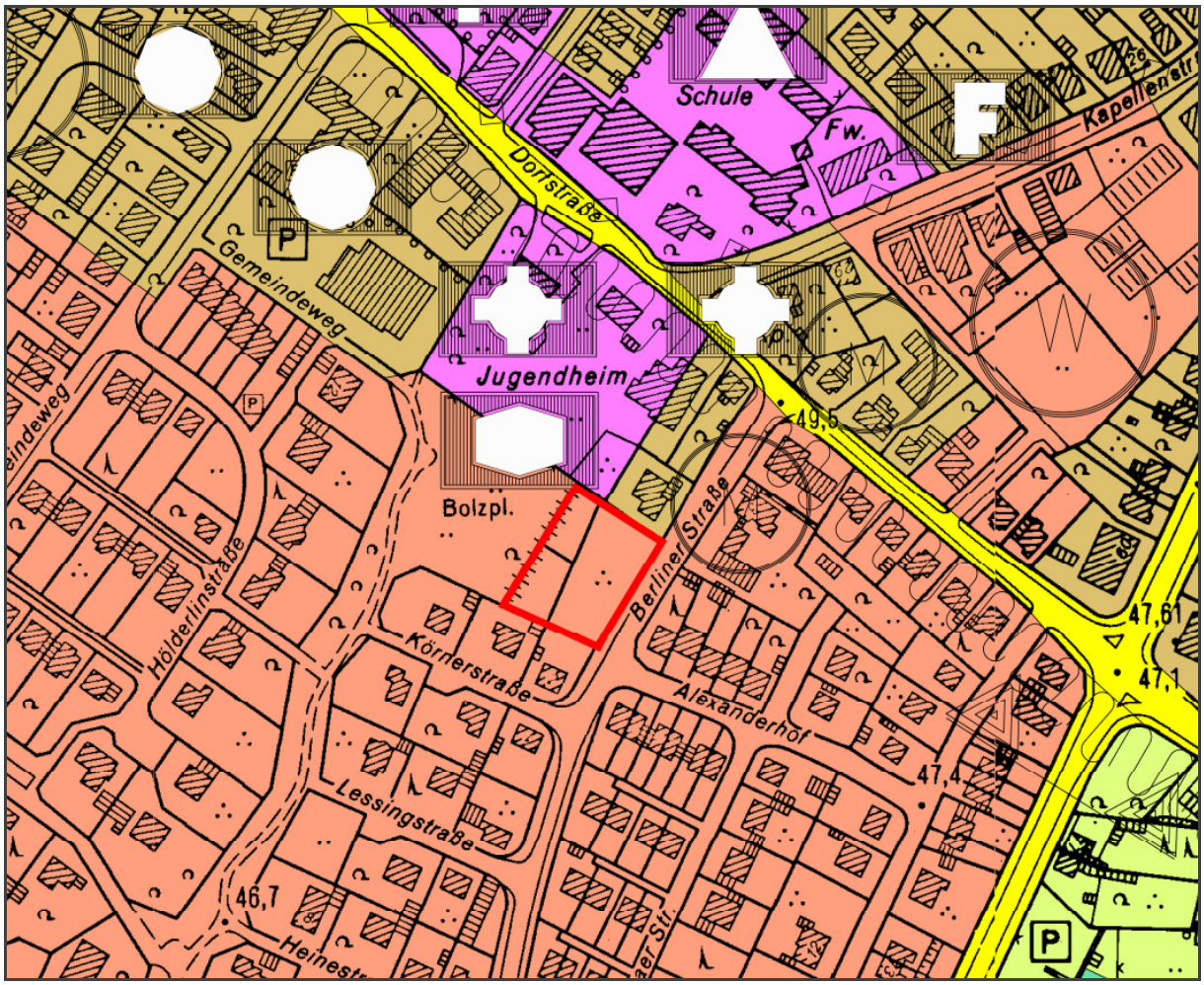

Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereichs der 4. Vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 4-114-1 im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Antragsteller beabsichtigt die Ausweisung einer überbaubaren Fläche von insgesamt ca. 650 qm in L-Form auf den Flurstücken 11 (in Teilen), 12 und 85 (Nutzungsgebiet 1). Dargestellt werden soll eine mögliche Zweigeschossigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Das Vorhaben des Antragstellers stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans überein, so dass die Verwaltung geprüft hat, ob eine Änderung des Bebauungsplans sinnvoll ist. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Auf den Nachbarparzellen 11 (in Teilen) und 86 (Nutzungsgebiet 2) wird die Ausweisung einer überbaubaren Fläche in den Maßen 30m x 15m beantragt.

Durch die beabsichtigte Vergrößerung der überbaubaren Fläche im Nutzungsgebiet 1 kann das weitläufige Grundstück optimal genutzt werden. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Lage vor Ort. Ein Reines Wohngebiet (WR) mit angrenzendem Bolzplatz führt zu Spannungen, denen durch die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) begegnet werden kann. Die Ausweisung einer möglichen Zweigeschossigkeit entspricht weitestgehend dem bebauten Umfeld.

Für das Nutzungsgebiet 2 wird vorgeschlagen, die überbaubare Fläche lediglich zur Straße und nach Süd-Westen zu vergrößern. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in den hinteren Grundstücksbereich wird nicht empfohlen. Die zukünftige überbaubare Fläche weist somit eine Größe von 16 m x 14,5 m auf. Der Abstand der Baugrenze von der Straße beträgt, in Anlehnung an die Nachbarbebauung, 6 m. Festgesetzt wird eine mögliche Zweigeschossigkeit in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Der Bebauungsplan bestimmt in seinen textlichen Festsetzungen für das Nutzungsgebiet 1 eine Höchstgrenze von 10 Wohneinheiten pro Gebäude, um sicher zu stellen, dass die Nachverdichtung in diesem Bereich verträglich bleibt. Darüber hinaus werden, neben der Geschossigkeit, auch Höchstgrenzen für die Wand- und die Firsthöhen festgesetzt, um das gestalterische Einfügen des Baukörpers in das Umfeld sicher zu stellen. Als maximale Firsthöhe werden 11 m angenommen, die maximale Wandhöhe beträgt 7,40 m jeweils über vorhandenem Gelände. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben, dass, abweichend von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung, ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 15-30 Grad zulässig sind. Hierdurch soll das sich das relativ homogen darstellende Straßenbild bezüglich der Dachform gesichert werden, gleichzeitig wird aber auch verhindert, dass sich das Gebäude zu sehr in die Höhe entwickelt.

Ferner wird im Nutzungsgebiet 1 eine überbaubare Fläche für Nebenanlagen in den Maßen 6,50 m x 6,50 m dargestellt. Angedacht ist ein Gemeinschaftsraum zum Abstellen von Fahrrädern sowie zur Unterbringung notwendiger Gartengeräte.

Für das Nutzungsgebiet 2 werden maximal 5 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Die Wand- und Firsthöhen werden anlog zum Nutzungsgebiet 1 festgesetzt. Auch hier sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wird verzichtet, da die überbaubare Fläche auch steilere Dächer ermöglicht, ohne die festgesetzte Firsthöhe zu überschreiten.

Die somit stattfindende Nachverdichtung steht im Einklang mit den Grundsätzen des am 20.05.2009 vom Rat der Stadt als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Kleve, welches der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumt und ausdrücklich die Nachverdichtung bestehender Baustrukturen im Innenbereich befürwortet. Die Verwaltung hat den Bereich bezüglich seiner Eignung für eine Nachverdichtung überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl die vorhandenen baulichen Strukturen, als auch die Erschließungssituation und die vorhandenen Freiräume im unmittelbaren Umfeld eine Nachverdichtung möglich und sinnvoll erscheinen lassen. Die Grundstücke weisen einen großzügigen Zuschnitt auf, sodass sich die geplanten Baukörper in verträglicher Weise in die Umgebung einfügen und die Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Gebäude im Nutzungsgebiet 1 vermeidet eine unnötige Belästigung der Nachbarschaft durch Parkverkehr im hinteren Ruhebereich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-114-1 bleiben von der 4. vereinfachten Änderung unberührt.

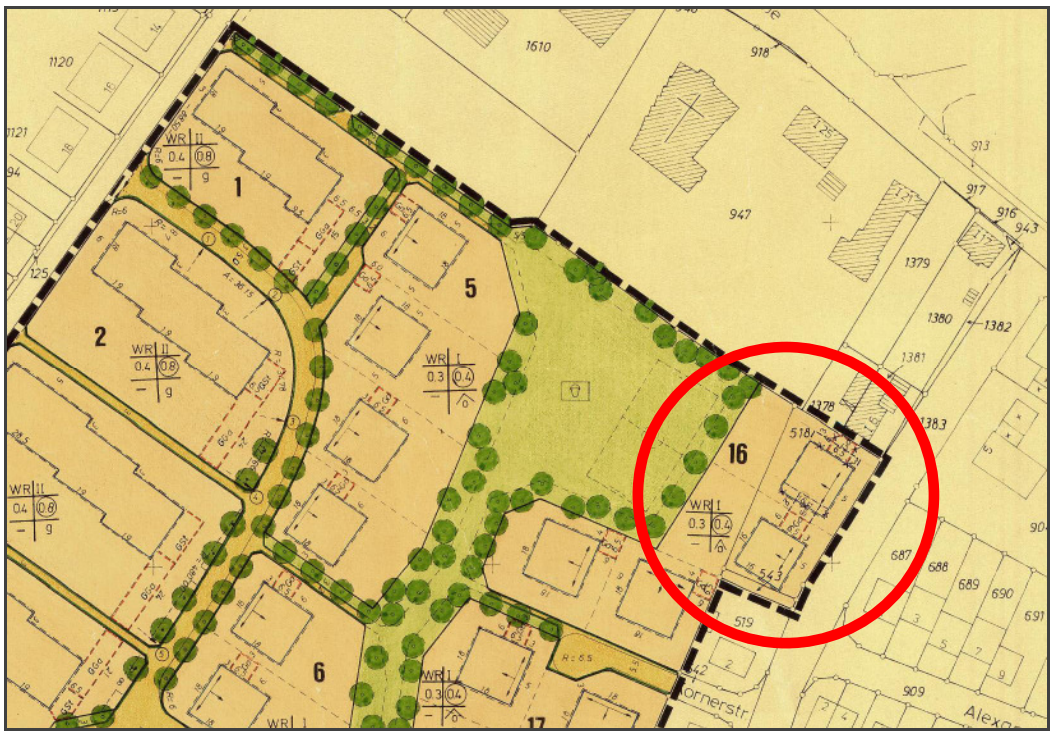

Abb. 5: Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 4-114-1 für den Geltungsbereich der Planänderung, ohne Maßstab

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 4. 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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-114-1 handelt es sich lediglich um eine geringfügige Vergrößerung und Verschiebung der überbaubaren Fläche, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und daher die Durchführung des Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zulässt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Verlagerung und Vergrößerung des Baufensters zu keiner Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommt.

7. Sonstiges

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 22.05.2013

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

Im Auftrag

(Posdena)