Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-119-1 für den Bereich Poststraße / Nimweger Straße im Ortsteil Materborn.

1. Planungssituation

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.02.1985 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-119-0 einzuleiten. Der Plan hat am 18.07.1988 Rechtskraft erlangt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes war es, die Entwicklung des Plangebietes städtebaulich zu ordnen und baurechtlich zu sichern. Als Reaktion auf die vermehrte Nachfrage nach Doppelhäusern im Plangebiet wurde durch Ratsbeschluss vom 02.12.1992 die Änderung des Bebauungsplanes in die Wege geleitet. Im darauf folgenden Verfahren haben einige betroffene Eigentümer Interesse an der Ausweisung weiterer Bauflächen auf ihren Grundstücken geäußert. Die entsprechenden Änderungen sind in den Bebauungsplan Nr. 4-119-1 eingeflossen. Er ist mit Veröffentlichung vom 08.10.1998 rechtskräftig geworden.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich der beantragten Bebauungsplanänderung liegt etwa 2,0 km von der Klever Stadtmitte entfernt im Ortsteil Materborn, Gemarkung Materborn, Flur 46.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan weist für das vom Antrag auf vereinfachte Änderung betroffene Grundstück eine überbaubare Fläche entlang der Poststraße aus. Eine im rückwärtigen Teil des Grundstücks bestehende Scheune wird von der überbaubaren Fläche nicht erfasst. Der Grundstückseigentümer beantragt die vorhandene Scheune in die überbaubare Fläche aufzunehmen, um diese in ein Wohnhaus umbauen zu können. Da eine Erschließung jedoch nur von der Poststraße möglich ist, läge das Gebäude in „zweiter Reihe“. Die Bildung einer „zweiten Reihe“ ist grundsätzlich nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dem Antrag konnte bislang nicht stattgegeben werden.

Durch Veräußerung einer städtischen Liegenschaft an den Antragsteller konnte erreicht werden, dass sein Grundstück nicht nur vorne an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße, sondern auch seitlich an das Geh- Fahr- und Leitungsrecht einer bereits vorhandenen Stichstraße angrenzt. Damit kann der rückwärtige Teil des Grundstücks von der Stichstraße erschlossen werden. Entsprechend dem Antrag kann so das zurückliegende Gebäude langfristig als überbaubare Fläche gesichert werden. Für die neue Ausweisung in den Abmessungen ca. 12,0 m x 13,0 m entfällt

eine überbaubare Fläche an der Poststraße in den Abmessungen 22,0 m x 4,0 m. Die neu ausgewiesene überbaubare Fläche orientiert sich zur Stichstraße und vervollständigt so die Umbauung des Wendehammers.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind von dem Antrag auf vereinfachte Änderung nicht betroffen. Demnach wird für das von der Änderung betroffene Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,3 ausgewiesen. In Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, ist pro Haushälfte jeweils nur eine Wohnungseinheit zulässig. Im betroffenen Nutzungsgebiet 1 sind Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO von über 15 cbm sind dort in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das auf den privaten Flächen von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in das Regensickerbecken einzuleiten. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer gesonderten Satzung erfasst. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Das Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Gemäß § 46 Landesforstgesetz NW ist die Anlage von Feuerstätten in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand genehmigungspflichtig durch die Untere Forstbehörde.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Vorgehensweise. Die vom Antragsteller beabsichtigte Umnutzung eines bereits bebauten Standortes ist wünschenswert, da sie einer zusätzlichen Zersiedelung des Außenbereiches entgegen wirkt. Das städtebauliche Konzept bleibt in seinen Grundzügen erhalten. Negative ökologische Auswirkungen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Sonstige Belange sind nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 28.09.2003

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Barnat)