

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-204-0 für den Bereich Worchester Straße im Ortsteil Materborn.

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2-204-0 hat mit seiner Veröffentlichung am 16.02.1995 Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan mehrfach vereinfacht geändert worden. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist hier eine Wohnbaufläche dargestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Im Änderungsbereich sollen markt- und bedarfsgerecht Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Derzeit sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung als Hausgruppe (H) vor. Angedacht war hier die Unterbringung von Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken. Insgesamt sind im Bebauungsplan 9 Nutzungsgebiete als Hausgruppe (H) in dieser Planungsabsicht ausgewiesen. Fünf dieser Nutzungsgebiete liegen seit Jahren brach, da der Bedarf für diese Wohnform im genannten Baugebiet nicht vorhanden ist.

Aus Sicht der Stadtplanung macht es keinen Sinn, diese Flächen weiterhin dem Wohnungsmarkt dadurch vorzuenthalten, dass an Festsetzungen, die offensichtlich am Bedarf vorbei getroffen worden sind, festgehalten wird. Eine Ausweisung als Einzel- oder Doppelhaus entspricht sowohl dem derzeitigen Bedarf als auch den Festsetzungen im sonstigen Planbereich, der geprägt ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise.

Ebenfalls verzichtet werden kann auf die für die Reihenhäuser vorgesehene und ausgewiesene Zweigeschossigkeit mit Ausnahme des Nutzungsgebietes 14a. Neben der Festsetzung Einzel-/Doppelhaus (ED) wird für die betroffenen Nutzungsgebiete die Eingeschossigkeit festgesetzt. Für das Nutzungsgebiet 14a wird an der Festsetzung einer möglichen Zweigeschossigkeit festgehalten, da im Umfeld bereits zweigeschossige Gebäude entstanden sind, sich eine möglich Zweigeschossigkeit hier also insgesamt in den städtebaulichen Kontext einfügen würde. Ebenfalls aufgehoben wird die Festsetzung geschlossene Bauweise (g), die für Einzel- und Doppelhäuser nicht notwendig ist.

3. verkehrliche Erschließung

Durch die geänderte Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern kann auf die im rechtskräftigen B-Plan-Gebiet dargestellten Garagenhöfe zum Teil verzichtet werden. Diese aus städtebaulicher Sicht zumeist problematischen Höfe werden zukünftig als zusätzliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist die geplante Erschließung zum Teil zu ändern. Die verkehrsberuhigten Bereiche, die nach den

Festsetzungen des alten Plans der Erschließung der Reihenhäuser dienen, werden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, die mit einer auf ein Minimum reduzierten Wendeanlage endet und in einen fußläufigen Bereich übergeht, der an vorhandene verkehrsberuhigte Bereich anschließt. Dies ist notwendig, da in Zukunft jedes Wohnhaus über eine Garage bzw. einen Stellplatz direkt am Gebäude verfügen soll. Insgesamt führen die Änderungen zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation. Zudem werden derzeit nicht nachgefragte Grundstücke so dem Wohnungsmarkt zugeführt.

4. sonstige Belange

Belange von Natur und Landschaft werden durch die Änderung nicht negativ beeinträchtigt. Sonstige Belange sind nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, 23.09.2002

Stadt Kleve
-Planungsamt-
Im Auftrag


(Posdena)