

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-204-1 für den Bereich Rolandstraße/ Fitchburger Straße im Ortsteil Materborn.

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan 4-204-1 für den Bereich Rolandstraße/ Sackstraße / Querallee im Ortsteil Materborn hat am 25.09.1996 Rechtskraft erlangt.

Ziele des damaligen Bauleitplanverfahrens waren u. a. die Realisierung eines Projektes im Rahmen der Fördermaßnahmen für zukunftsweisende Bauvorhaben des Landes NRW, die Schaffung von dringend erforderlichen Wohnungen in Mehrfamilienhausbauweise und die Reduzierung des Autoverkehrs im Plangebiet.

Der Antragsteller beabsichtigt, an der Rolandstraße, gegenüber der Einmündung Markusstraße, auf den in seinem Eigentum befindlichen Flurstücken 12 und 13 zwei Wohnhäuser zu errichten. Das derzeit im südlichen Bereich des Flurstücks 13 festgesetzte Baufenster mit einer Größe von ca. 18m x 15m lässt eine Realisierung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sowohl in der Größe als auch der Lage auf dem Flurstück nicht zu. Ferner sind auf dem Flurstück 12 sowie dem nordöstlichen Teilbereich des Flurstücks 13 insgesamt 10 Stellplätze für das o. g. Projekt „Zukunftsweisendes Bauen“ ausgewiesen, welches in dem unmittelbar südlich angrenzenden Teilbereich des B-Plans umgesetzt worden ist, bzw. werden soll.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4-204-1 weist für den vorgeschlagenen Geltungsbereich ein „Reines Wohngebiet“ (WR) in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 aus.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist dort eine „Wohnbaufläche“ aus.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans 4-204-1 liegt im Ortsteil Materborn. Im Norden wird das Gebiet durch die Rolandstraße, im Westen durch die Sackstraße und im Süden durch die Querallee begrenzt. Die Ortsmitte von Materborn ist ca. 800 m, das Zentrum von Kleve ungefähr 2 km entfernt.

Der Bereich der vereinfachten Änderung befindet sich südlich der Rolandstraße zwischen der Einmündung Fitchburger Straße und der Kreuzung mit der Sackstraße. Insgesamt sind die Flurstücke 8 (tlw.), 12, 13, 180, 201, 202,

227, 230 und 231 in der Flur 31, Gemarkung Materborn, betroffen. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 2900 m².

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Zur Klärung aller möglichen Problemstellungen, werden die Flurstücke, auf denen bisher die notwendigen Stellplätze für das o. g. Projekt „Zukunftsweisendes Bauen“ festgesetzt waren, sowie der Bereich der südwestlich angrenzenden überbaubaren Fläche, mit in den Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Bei vorliegendem Verfahren handelt es sich im Wesentlichen um eine geringfügige Verschiebung und Anpassung der überbaubaren Flächen sowie der notwendigen Stellplätze für das Projekt „Zukunftsweisendes Bauen“.

Insgesamt bleiben die Grundzüge der Planung unverändert bestehen. Den unter Punkt 1 genannten Zielen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens wird auch nach der vereinfachten Änderung entsprochen.

Um Baurecht für das vom Antragsteller geplante Vorhaben zu erlangen, wird die vorhandene überbaubare Fläche wie beantragt um ca. 10 m nach Nordosten zur Rolandstraße hin verschoben und in der Breite um ca. 3 m auf ca. 12 m reduziert sowie in der Länge um ca. 7 m auf ca. 25 m verlängert. Da sich die Größe des Baufensters nur minimal um ca. 30 m² auf ca. 300 m² vergrößert, können eine ungewollte städtebauliche Verdichtung sowie negative Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Durch die nun näher zur Rolandstraße verlaufende Baugrenze wird der Straßenraum gegenüber der Einmündung Markusstraße durch Bildung einer klaren Raumkante eindeutig definiert.

Die geplante Errichtung der beiden Gebäude als Mehrfamilienhäuser entspricht dem einleitend erläuterten Ziel des Bebauungsplans und korrespondiert mit dem tatsächlichen Gebietscharakter dieses Bereichs.

Um auch zukünftig die notwendigen Stellplätze für das Projekt „Zukunftsweisendes Bauen“ nachweisen zu können, werden die Baugrenzen des südwestlich angrenzenden Baufensters angepasst. Im Bereich dieser überbaubaren Fläche ist noch kein Gebäude errichtet worden, so dass keine Unstimmigkeiten zwischen dem Bestand und den Festsetzungen des B-Plans entstehen werden.

Im Einzelnen wird im nördlichen Bereich dieses Baufensters die nördliche Baugrenze um ca. 5 m nach Norden, die westliche Baugrenze um ca. 2 m nach Westen und die östliche Baugrenze um ca. 7 m nach Westen verschoben, so dass sich die Breite des Baufensters um ca. 5 m reduziert und die Länge um ca. 5 m erhöht. Der südliche Bereich des Baufensters wird nur

geringfügig modifiziert. Die südliche Baugrenze rückt um ca. 2 m nach Norden und die westliche Baugrenze um 1 m nach Osten. Insgesamt reduziert sich diese überbaubare Fläche um ca. 130 m² von derzeit ca. 600 m² auf zukünftig ca. 470 m².

Die o. g. Stellplätze für das Projekt „Zukunftsweisendes Bauen“ werden künftig auf den Flurstücken 13 (tlw.), 201, 202, 227 (tlw.) und 230 (tlw.) festgesetzt.

Da Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, werden sie für die geplante Mehrfamilienhausbebauung ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von dieser Änderung unberührt.

4. Grün- und Landschaftsplanung

Zur Gliederung und Abgrenzung der neu geordneten Stellplätze des Projekts „Zukunftsweisendes Bauen“ werden zum öffentlichen Straßenraum - im Einmündungsbereich der Fitchburger Straße in die Rolandstraße - sowie zu den Nachbargrundstücken zwei private Grünflächen ausgewiesen. Die insgesamt ca. 220 m² großen Grünflächen werden entsprechend gestaltet und bepflanzt. Durch die beschriebenen Änderungen verbessert sich die ökologische Situation geringfügig. Negative Auswirkungen für Natur und Landschaft können ausgeschlossen werden.

5. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden durch die Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 16.01.2008

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Fachbereich Planen und Bauen-
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Schneider)