

BEGRÜNDUNG

zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-026-0 für den Bereich Fettpott im Ortsteil Reichswalde

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 5-026-0 für den Bereich Fettpott/ Papengatt/ Stoppelberg im Ortsteil Reichswalde hat am 12.06.1974 Rechtskraft erlangt.

Ziel und Zweck des damaligen Bauleitplanverfahrens war es, eine städtebauliche und wirtschaftliche Bebauung der seinerzeit noch unbebauten Flächen zu erreichen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach im vereinfachten Verfahren geringfügig geändert.

Ein Antragsteller regt nun an, auf dem Flurstück 410 der Flur 4 in der Gemarkung Reichswalde eine zusätzliche überbaubare Fläche zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses auszuweisen. Das Flurstück 410, was eine Gesamtgröße von ca. 1.000 m² hat, soll so geteilt werden, dass für den Neubau des Einfamilienhauses ein Grundstück von ca. 410 m² zur Verfügung steht.

Der B-Plan setzt für den Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in offener, zweigeschossiger Bauweise fest.

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

2. Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Reichswalde (Flurstück 410, Flur 4, Gemarkung Reichswalde) und wird im Norden durch die Straße „Fettpott“ sowie im Süden durch die Bebauung entlang der Straße „Papengatt“ begrenzt.

Bis zur südwestlich gelegenen Ortsmitte von Reichswalde sind es ca. 800m. Der Stadtkern von Kleve befindet sich ca. 4 km entfernt in nordöstlicher Richtung.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Östlich und westlich des Änderungsbereichs sind bereits Gebäude straßenbegleitend zur Straße „Fettpott“ errichtet. Für diese Gebäude besteht gemäß dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 5-026-0 Baurecht. Die überbaubaren Flächen sind in Form von sog. Bebauungsbändern festgesetzt.

Für den Änderungsbereich, welcher unmittelbar von der Straße Fettpott erschlossen werden kann, ist jedoch keine überbaubare Fläche vorgesehen, so dass hier insgesamt eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs auf einer Länge von ca. 21,0 m vorhanden ist.

Um dem Antragsteller o. g. Vorhaben zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses zu ermöglichen, wird die östlich bis an den Änderungsbereich heranreichende überbaubare Fläche in Form eines 12,0 m breiten Bandes mit 4,0 m tiefen Rücksprüngen auf einer Länge von 15,0 m bis in den Änderungsbereich hinein fortgeführt. Die räumlich-strukturellen Intentionen des Bebauungsplans Nr. 5-026-0 werden so auch künftig erhalten.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5-026-0 bleiben von der Änderung unberührt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine sinnvolle und adäquate Nachverdichtung vorhandener Baustrukturen. Dem Ziel des Gesetzgebers, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die Nachverdichtung zu fördern, um eine weitere Außenentwicklung der Kommunen zu vermeiden, wird somit entsprochen.

4. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich dient momentan als Freifläche/ Garten für das östlich angrenzende Wohnhaus und ist zur Straße mit einer Hecke abgepflanzt. Die Freifläche ist großteils als Rasen angelegt und kann entsprechend als strukturarme Ziergartennutzung charakterisiert werden.

Insgesamt ist der Eingriff in Natur und Landschaft jedoch als sehr gering zu bezeichnen, da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung vorhandener Baustrukturen handelt und keine ökologisch bedeutsame Strukturen betroffen sind.

5. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 18.08.2008

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

Im Auftrag

(Schneider)