B E G R Ü N D U N G

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-189-0 für den Bereich Fliersol im Ortsteil Reichswalde

1. Planungsanlass

Das Grundstück (Flurstück 725, Flur 4, Gemarkung Reichswalde) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5-189-0 für den Bereich Am Ruppenberg / Fliersol im Ortsteil Reichswalde, welcher am 18.01.1991 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück im Nutzungsgebiet 3 ein reines Wohngebiet (WR) mit einer überbaubaren Fläche von ca. 10 m auf 14 m (Gesamtfläche ca. 140 m^2) aus, welche in eingeschossiger Bauweise mit einem Einzelhaus bebaut werden kann. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,4.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf seinem Grundstück in der Straße „Fliersol" im Ortsteil Reichswalde ein Einfamilienhaus zu bauen. Das Bauvorhaben ist zurzeit nicht konform mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Um die Bebauung dennoch in der gewünschten Form umzusetzen, bittet der Antragsteller um eine Änderung der überbaubaren Fläche.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Eine Änderung der Baugrenzen führt zu einer maßvollen Veränderung der gesamten überbaubaren Fläche (Gesamtfläche ca. 174 m^2). Das Maß der baulichen Nutzung für das Nutzungsgebiet 3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss wird weiterhin eingehalten. Auch alle übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 4,0 km entfernt vom Stadtzentrum Kleves im Ortsteil Reichswalde.

Das Grundstück (Flurstücke 725, Flur 4, Gemarkung Reichswalde), und damit der Änderungsbereich, hat insgesamt eine Größe von ca. 960 m^2.

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Straßenzugs „Fliersol" in Reichswalde.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

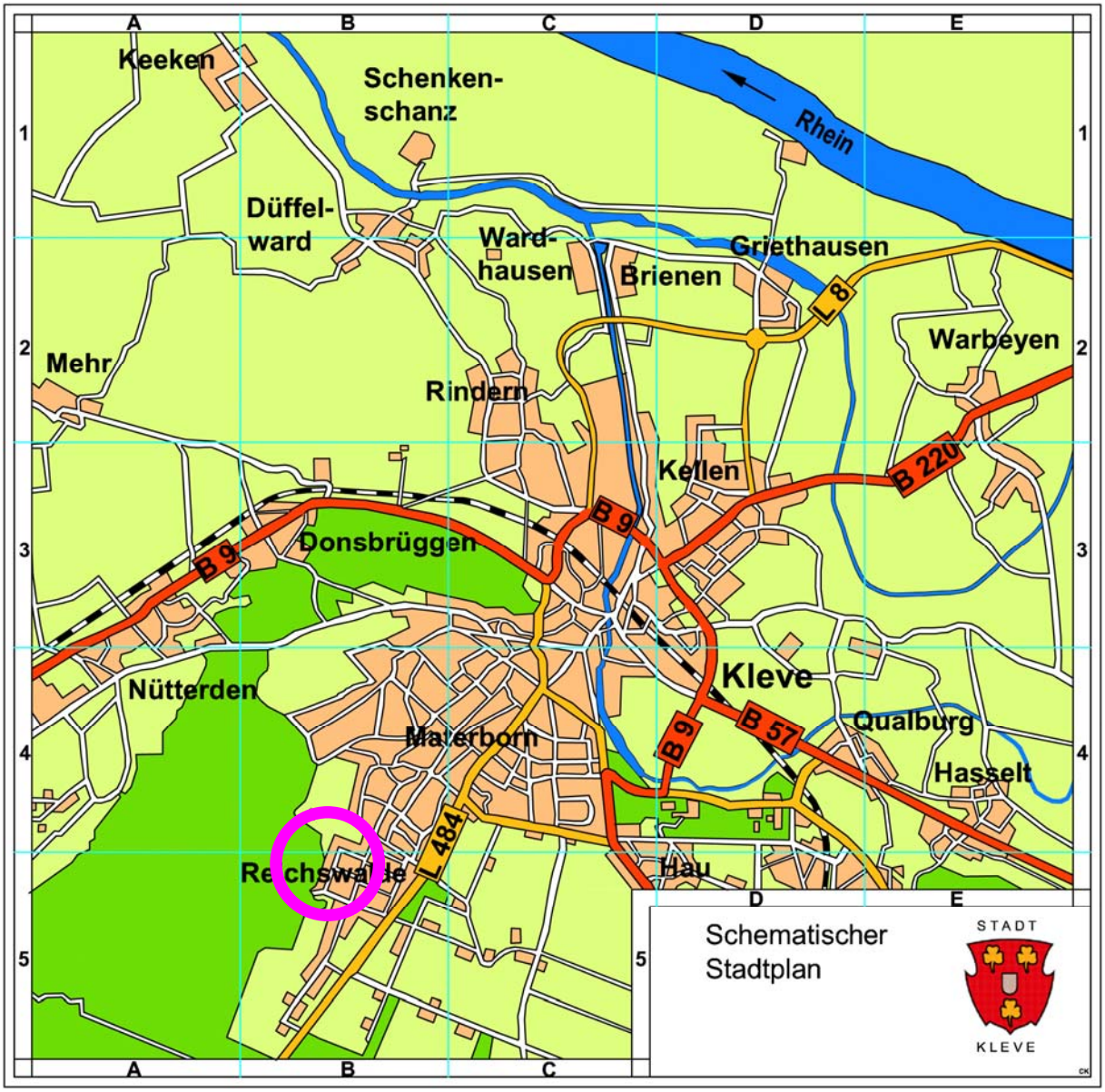


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans Nr. 5-189-0 – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld des Ortsteils Reichswalde – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Ortsteil Reichswalde ist in das Waldgebiet des Reichswaldes eingebettet, welches als „wertvolle Kulturlandschaft gemäß Landesentwicklungsplan NRW“, als „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt ist. Die in Nord-Süd-Richtung im Osten des Plangebiets verlaufende Grunewaldstraße (L 484) ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

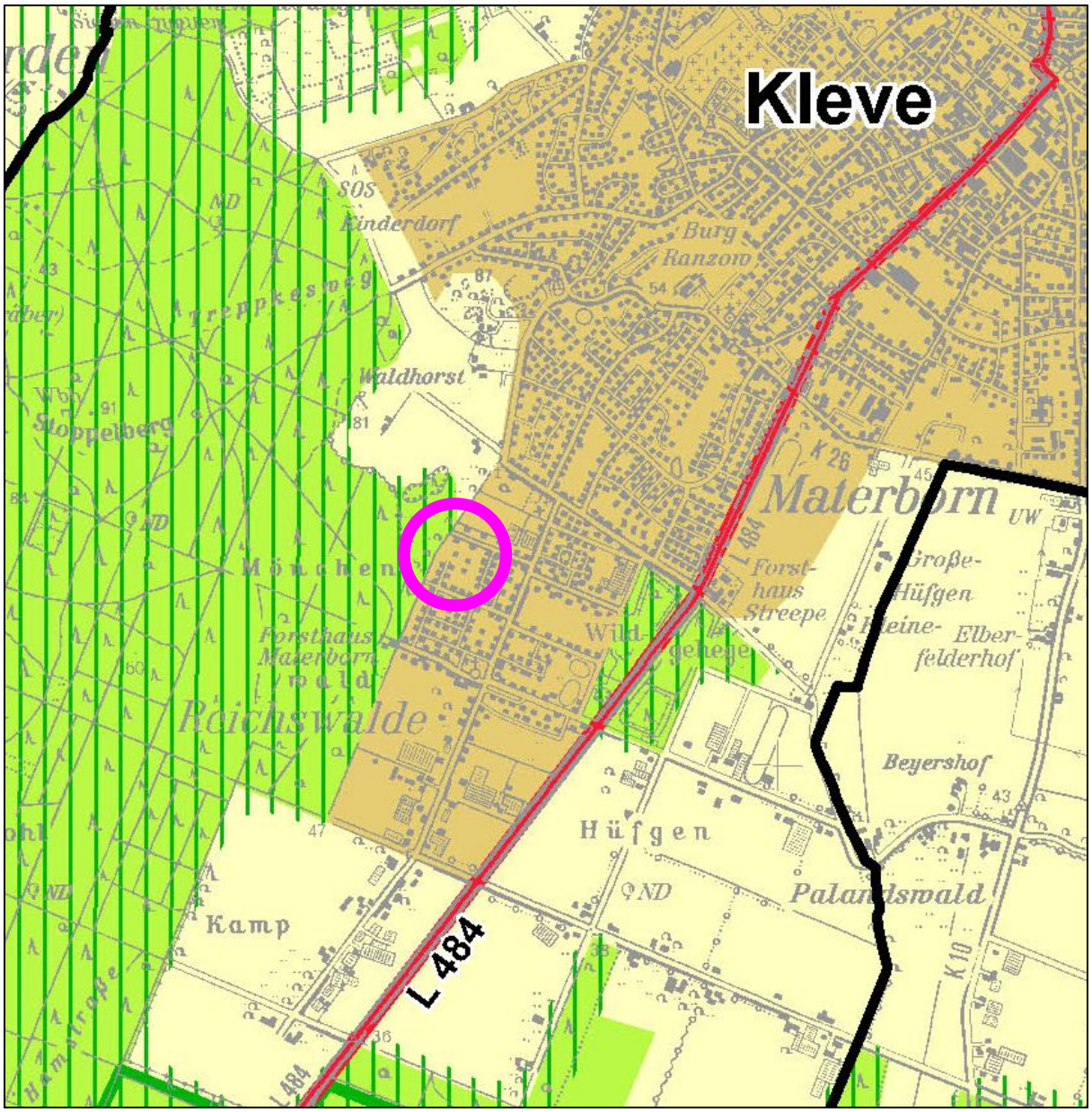


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

b) Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve eine „Wohnbaufläche“ aus. Die städtebauliche Umgebung ist ebenfalls als „Wohnbaufläche“ dargestellt, handelt es sich stadtstrukturell doch um ein großes zusammenhängendes Wohngebiet in den Ortsteilen Reichswalde und Materborn. Das Wohngebiet ist im Westen durch den Reichswald begrenzt, der als „Fläche für die Forstwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Landschaftsschutz“ ausgewiesen ist. Der Ortsteil Reichswalde ist durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesene überörtliche Hauptverkehrsstraße (Grunewaldstraße, L 484) erschlossen.

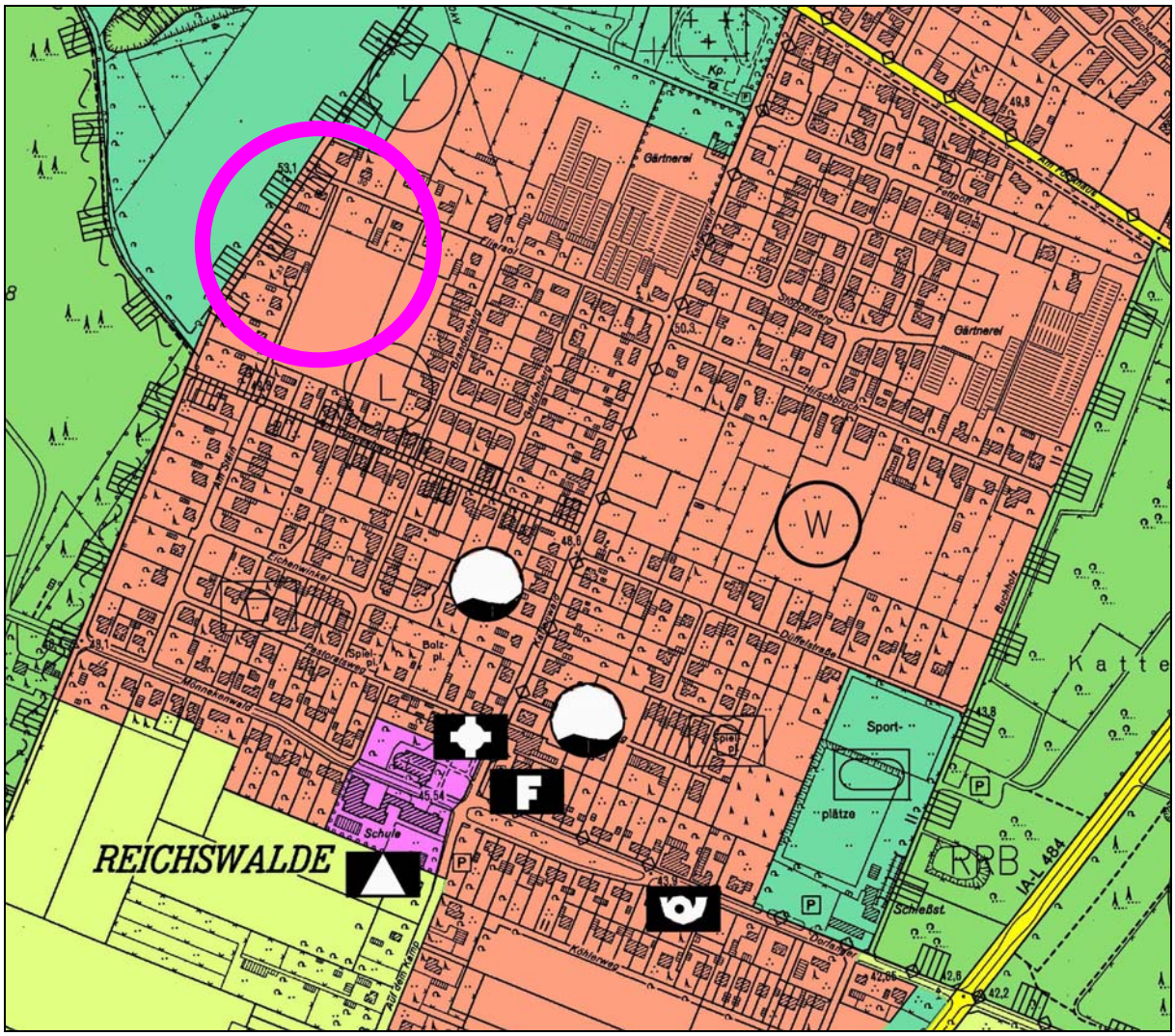


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

c) Rechtskräftiger Bebauungsplan 5-189-0

Der Bebauungsplan Nr. 5-189-0 für den Bereich für den Bereich Am Ruppenberg / Fliersol im Ortsteil Reichswalde hat am 18.01.1991 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück ein reines Wohngebiet aus .

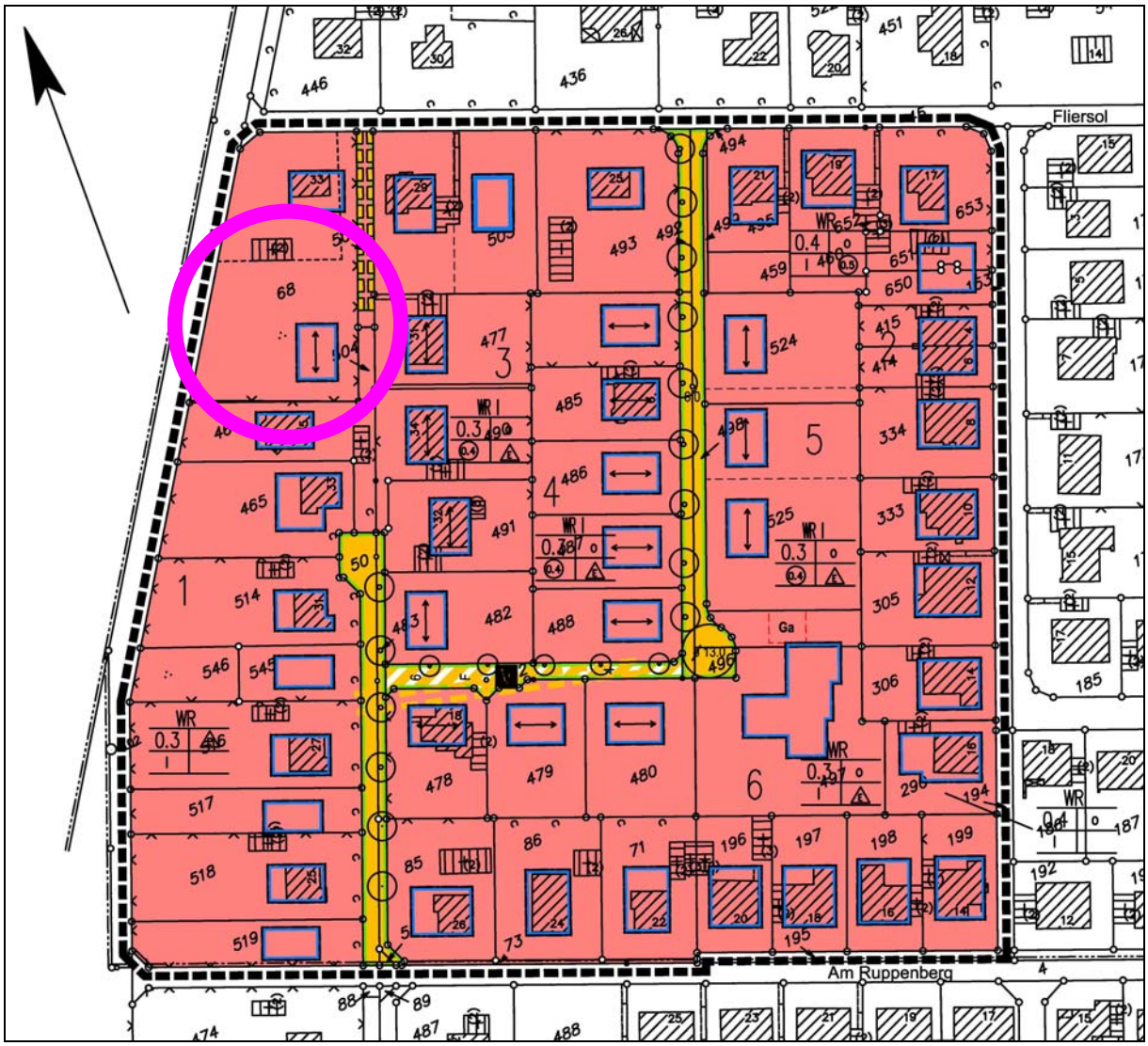


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5-189-0 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

d) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel der 3. Vereinfachten Änderung ist es, anstelle der festgesetzten Baufläche von ca. 10 m auf 14 m (Gesamtfläche ca. 140 m^2) eine L-förmige Baufläche mit einer Gesamtfläche von ca. 174 m^2 auszuweisen. Die Lage des geplanten Baufensters wird um ca. 5 m nach Norden verschoben. Die geplante vordere Baugrenze liegt in der Flucht der festgesetzten Baugrenze. Die rückwärtige Baugrenze entspricht in etwa der bislang festgesetzten Baugrenze und springt auf einer Länge von 10m um ca. 5,5 m zurück. Die seitlichen Baugrenzen in südlicher und nördlicher Richtung entsprechen in etwa den seitlichen Baugrenzen des gegenüberliegenden östlich angrenzenden Nachbarflurstücks (Flurstück 477).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der unmittelbaren Umgebung. Geplant ist ein Reines Wohngebiet (WR) in eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,3. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt. Die Lage der Firstrichtung (Hauptfirst/Nebenfirst) des Daches wird entsprechend der ursprünglichen Planung auf die überbaubare Fläche übertragen. Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt.

5. Ver- und Entsorgung

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Das Grundstück ist Teil eines bestehenden Wohngebietes, verkehrstechnisch über die Straße „Fliersol“ und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen und kann an das vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

6. Natur und Landschaft

Das Grundstück (Flurstück 725) mit einer Fläche von 960 m^2 wird durch die erweiterte Baufläche zusätzlich versiegelt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Eine Änderung der Baugrenzen führt zu einer maßvollen Veränderung der gesamten überbaubaren Fläche von ca. 140 m^2 zu ca. 174 m^2. Das Maß der baulichen Nutzung für das Nutzungsgebiet 3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird weiterhin eingehalten.

Negative ökologische Auswirkungen sind daher von der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

7. Sonstige Belange

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

Aufgestellt:

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Kleve, den 31.05.2011

Im Auftrag

(van Koeverden)