

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5-247-0 für den Bereich „Dorfanger / Köhlerweg“ im Ortsteil Reichswalde

1. Planungsanlass

Der Eigentümer des Eckgrundstücks Dorfanger/Grunewaldstraße hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Er beabsichtigt eine Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

2. Größe und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5-247-0 mit einer Gesamtfläche von ca. 7,2 ha. liegt unmittelbar südöstlich der Ortsmitte von Reichswalde und bildet den vorläufig südlichen Abschluss des zusammenhängenden Wohnortes. Das Zentrum der Stadt Kleve ist ca. 3 km entfernt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Reichswalde, Flur 3, und wird im Norden durch eine vom Köhlerweg erschlossene Wohnbebauung, im Osten durch die Landesstraße 484, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Straße "In de Klink" und im Westen durch Gärten einer Wohnbebauung entlang der Straße "Auf dem Kamp" begrenzt. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung befindet sich im Nordosten des Plangebiets im Einmündungsbereich der Straße „Dorfanger“ in die Grunewaldstraße (L484).

3. Planungssituation

Der B-Plan Nr. 5-247-0 ist am 09.12.2005 rechtskräftig geworden. Mit Schreiben vom 20.04.2008 wird der Verwaltung die Absicht zum Anbau an ein bestehendes Gebäude im Bereich der Straße Dorfanger vorgetragen. Das Vorhaben ist in der beantragten Form derzeit nicht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsfläche vorsieht. Aus diesem Grund wird eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel einer entsprechenden Erweiterung der überbaubaren Fläche beantragt.

Danach wird das bestehende Baufenster in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenzen um 12,5 m nach Osten erweitert, so dass zusätzlich 200 qm überbaubare Fläche entstehen. Dementsprechend wird die ökologische Ausgleichsfläche um 14 m nach Osten zurückverlegt, wodurch von dieser ca. 540 qm entfallen, die anderweitig nachgewiesen werden müssen.

Das geplante Vorhaben liegt teilweise in der Anbauverbotszone der Landstraße L 484. Die Betroffenheit verkehrlicher Belange ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln und wird entsprechend berücksichtigt.

Die Festsetzungen des angrenzenden Nutzungsgebiets 2a werden auf den Änderungsbe-
reich ausgeweitet. So werden Art und Maß der baulichen Nutzung als allgemeine Wohn-
nutzung (WA) in eingeschossiger, offener Bauweise sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von

0,4 beibehalten. Auch die grundsätzliche Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhausbebauung bleibt erhalten. Um dem Antragsteller den Anbau zu ermöglichen, wird allerdings zusätzlich an der Ostseite des bestehenden Gebäudes eine Baulinie ausgewiesen. Die übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise werden ohne Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen der 91. FNP-Änderung hat der Rat der Stadt Kleve u.a. beschlossen, entlang der L 484 einen breiten Grünstreifen vorzusehen, der zum einen dem ökologischen Ausgleich dient, zum anderen als optische und akustische Abgrenzung des Ortsteils Reichswalde von der L 484 fungiert und darüber hinaus die entlang der Straße verlaufende Anbauverbotszone abdeckt. Diese Planung ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes, wonach der gesamte Ort Reichswalde durch eine mehr oder minder breite Grünzone, die z.T. als Waldfläche ausgebildet ist, von der Grunewaldstraße abgesetzt ist. Auch die Ausweisung der Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5-247-0 gehört zu diesem Konzept.

Aus diesem Grund hat der Rat die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragenen Anregungen der Eigentümerin bezüglich der Festsetzung einer überbaubaren Fläche in diesem Bereich mit den Abwägungen zum Beschluss der Offenlage am 17.12.2003 sowie zum Beschluss der erneuten Offenlage am 23.06.2004 abgelehnt.

Im Unterschied zu vorhergehenden Anträgen zielt der hier vorliegende nicht auf die Errichtung eines separaten Baukörpers, sondern auf einen Anbau an das bestehende Gebäude. Auf diese Weise kann ein reduzierter Grünzug in seinen Grundzügen erhalten werden. Die ökologische Ausgleichsfläche ist davon teilweise betroffen. Die Kompensation des zu erwartenden Defizits wurde im Rahmen der Überarbeitung des Fachbeitrags berücksichtigt. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche zum Zweck der Errichtung eines Anbaus an das bestehende Gebäude ist unter den vorangestellten Einschränkungen städtebaulich vertretbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist bei dieser Lösung nicht erforderlich. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gegebenenfalls vorgetragenen Anregungen sind in die Abwägung entsprechend einzubeziehen. Der ökologische Fachbeitrag wurde geändert und kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Änderungsbereiches nach Bilanzierung des Eingriffs ein Defizit entsteht. Um den Eingriff auszugleichen wird vorgeschlagen, die Ersatzmaßnahmen über das städtische Öko-Konto zu erfüllen.

Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt. Daher kann die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Da der Kreis der betroffenen Eigentümer und Nachbarn nicht eindeutig abzugrenzen ist, schlägt die Verwaltung vor, im Falle der Zustimmung des Rates eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Aufgestellt:

Kleve, den 29.04.2013

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
-Fachbereich Planen und Bauen-
Im Auftrag

(van Koeverden)