

BEGRÜNDUNG

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-X1-1 für den Bereich Am Stein/ Eichenwinkel im Ortsteil Reichswalde

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 5-X1-1 für den Bereich Am Stein/ Eichenwinkel im Ortsteil Reichswalde hat am 15.12.1992 Rechtskraft erlangt.

Ziel und Zweck des damaligen Bauleitplanverfahrens war es, den rechtskräftigen Bebauungsplan Reichswalde Nr. 1 dahingehend zu überarbeiten, dass zukünftig die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Größe von 15m³ zulässig ist. Alle weiteren Festsetzungen blieben gegenüber dem Bebauungsplan Reichswalde Nr. 1 unverändert.

Der Antragsteller regt an, auf dem Grundstück, welches im Süden durch die Straße „Eichenwinkel“ und im Westen durch die Straße „Am Stein“ begrenzt wird, eine zusätzliche überbaubare Fläche zur Errichtung eines freistehenden eingeschossigen Einfamilienhauses auszuweisen. Der beantragte Änderungsbereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5-X1-1 abgedeckt. Der B-Plan setzt hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in offener, eingeschossiger Bauweise fest.

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

2. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 410m² und befindet sich im östlichen Bereich des Flurstücks 219 der Flur 3 in der Gemarkung Reichswalde.

Bis zur südöstlich gelegenen Ortsmitte von Reichswalde sind es ca. 300m. Der Stadtkern von Kleve befindet sich ca. 4 km entfernt in nordöstlicher Richtung.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Eine Bebauung des o. g. Flurstücks ist derzeit nur straßenbegleitend zur Straße „Am Stein“ möglich und auch realisiert. Eine Bebauung im rückwärtigen östlichen Bereich des Flurstücks, der momentan als Freifläche/ Ziergarten genutzt wird, ist nicht möglich.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beantragte Änderung, da die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden. Die Erschließung des Änderungsbereiches ist gesichert.

Die durch die Änderung eintretende städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich von Reichswalde ist nur sehr minimal und kann vernachlässigt werden, da zum einen bereits unmittelbar südlich gegenüber des Änderungsbereichs eine ähnliche Baustruktur vorhanden ist und zum anderen die künftigen

Grundstücksgrößen mit ca. 610m² bzw. 410m² ausreichend dimensioniert sind. Ferner ist bereits im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-X1-1 eine nahezu identische Überarbeitung für den weiter nördlich gelegenen Bereich Am Stein/ Am Ruppenberg im Jahre 1998 durchgeführt worden.

Es wird eine zusätzliche überbaubare Fläche von 12,0 x 12,0 m im südöstlichen Bereich des Flurstücks 219 ausgewiesen. Das Flurstück, was eine Gesamtgröße von 1.024 m² hat, kann so geteilt werden, dass für den Neubau des eingeschossigen Einfamilienhauses ein Grundstück von ca. 410 m² zur Verfügung steht.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5-X1-1 bleiben von der Änderung unberührt.

Dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Ziel der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden, welches u. a. Nachverdichtungen im Bestand ausdrücklich den Vorrang vor der weiteren Ausdehnung der Wohnbebauung in die Außenbereiche einräumt, wird somit entsprochen.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. §1 (6) Punkt 1 BauGB wird auch nach der vereinfachten Änderung Rechnung getragen.

4. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich dient, wie oben bereits erwähnt, als Freifläche zum Gebäude Am Stein Nr. 12. Die Freifläche ist großteils als Rasen angelegt und kann als strukturarme Ziergartennutzung charakterisiert werden. Ferner befindet sich ein Einzelbaum im Bereich der Änderung, der bei einer Bebauung wohl entfallen wird.

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 07.08.2007
Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Schneider)