

B E G R Ü N D U N G

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-139-2 für den Bereich Birkenweg im Ortsteil Donsbrüggen

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 8-139-2 für den Bereich Kranenburger Straße/ Stadtgrenze/ Ackersheide/ Heidestraße/ Waldsaum/ Zur Buchenhecke hat am 09.02.2004 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan Nr. 8-139-2 ist zum Zwecke der Änderung des am 20.01.2000 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 8-139-1 für den Bereich Kranenburger Straße/ Heidestraße im Ortsteil Donsbrüggen beschlossen worden.

Hintergrund für die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 8-139-1 und 8-139-2 waren vermehrt bei der Verwaltung eingegangene Anträge, die in der Zielrichtung eine dichtere Bebauung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet anstrebten.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt ca. 4 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt im Ortsteil Donsbrüggen, Flur 2, Flurstücke 58 und 59, Heidestraße 15 und 17.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8-139-2 zielen auf die Nachverdichtungspotentiale, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgenutzt werden sollen, ab.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8-139-2 weist für die vom Antrag auf Änderung betroffenen Grundstücke Heidestraße 15 und 17 (Flurstücke 58 und 59) ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 aus. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 8-139-2 stellt für die an dem Birkenweg gelegenen Grundstücke (Flurstücke 58 und 59) bislang eine 20 m auf 10 m große eingeschossige Baufläche dar.

Die Antragsteller schlagen vor, anstelle der festgesetzten Baufläche, welche nur in Form eines Doppelhauses zu bebauen ist, zwei Bauflächen für Einfamilienhäuser auszuweisen. Der Änderungswunsch des Antragsstellers begründet sich in einer verstärkten Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Donsbrüggen.

4. Bebauung

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 8-138-2 ist eine Bebauung auf den Flurstücken 58 und 59, die von dem Birkenweg erschlossen wird, in Form eines Baufensters von ca. 20 m auf 10 m (ca. 200 qm) genehmigungsfähig.

Die Antragsteller schlagen eine eingeschossige Bebauung mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern vor, die mit den jeweiligen Außenmaßen von ca. 9,75 m auf 10 m eine vergleichbare Gesamtfläche von ca. 195 qm ausweisen. Es entstehen dadurch Grundstücksgrößen von ca. 335 qm bzw. ca. 392 qm. Aus baurechtlicher Sicht liegen die Abstandsflächen der eingeschossigen Häuser auf dem jeweiligen eigenen Grundstück.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 8-139-2 (I/WA 0,40/0,50). Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind im Änderungsbereich sowohl Doppelhäuser, als auch Einfamilienhäuser zulässig. Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss bleibt die umgebende Maßstäblichkeit gewahrt. Die laut rechtskräftigem Bebauungsplan ersichtliche Bauflucht der Häuser am Birkenweg wird bei den geplanten Gebäuden aufgenommen. Weitergehende Änderungen sind nicht erforderlich. Sämtliche textlichen Festsetzungen sind von dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Eine Ausweisung dieser Grundstücke zu Wohnzwecken innerhalb der Ortslage Donsbrüggen trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung wird durch die vorgesehene Änderung nicht beeinträchtigt

5. Natur und Landschaft

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

6. Erschließung

Die Erschließung der beantragten Wohnhäuser erfolgt über den Birkenweg.

7. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandenen Trennkanalisationen im Birkenweg abwassermäßig erschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Kanalnetz und den Transport-sammler West zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird über die Regenkanalisation des Teilungsgebietes „L“ unter Vorschaltung des Rückhaltebeckens Kämpstraße gedrosselt in die Große Wässerung eingeleitet.

8. Altlasten und Altstandorte

Altlasten und Altstandorte sind im Änderungsbereich nach Kenntnis der Stadt Kleve nicht vorhanden.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.01.2009

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

Im Auftrag

(van Koeverden)