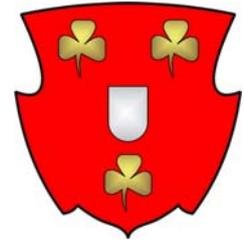


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplans Nr. 8-139-3
für den Bereich Birkenweg, Alte Bahn im Ortsteil Donsbrüggen

Offenlage 21.11. - 23.12.2011



Auszug Luftbild (ohne Maßstab)

1. Planungsanlass

Für die Grundstücke Alte Bahn 43 und 45 im Ortsteil Donsbrüggen (Gemarkung Donsbrüggen, Flur 2, Flurstücke 45 und 46) liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans vor. Diese Grundstücke befinden sich im Kreuzungspunkt der Straßen Alte Bahn und Birkenweg und sind daher auch über den Birkenweg erschlossen.

Gemäß dem seit 03. Februar 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8-139-2 ist in diesem Bereich Bebauung zulässig. Mit einem Abstand von etwa 22 Metern schließt östlich an die Bestandsbebauung der Straße Alte Bahn entlang des Birkenwegs ein bandartiges Baufenster mit einer Tiefe von 14 Metern an.

Der Antragsteller beabsichtigt auf den Grundstücken ein Doppelhaus zu errichten.

2. Lage im Stadtgebiet/ Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8-139-3 befindet sich im Klever Ortsteil Donsbrüggen und liegt ca. 3,5 km von der Innenstadt entfernt. Er wird begrenzt durch die Straßen Alte Bahn und Birkenweg sowie der nördlichen Grenzen der Flurstücke 55 und 502 der Flur 2 in der Gemarkung Donsbrüggen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8-139-3 befindet sich im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebiets 8-139-2 und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanbereichs sind die Flurstücke 45, 46, 55, 501 und 502 der Flur 2 in der Gemarkung Donsbrüggen. Diese haben zusammen eine Größe von 3694 m².

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

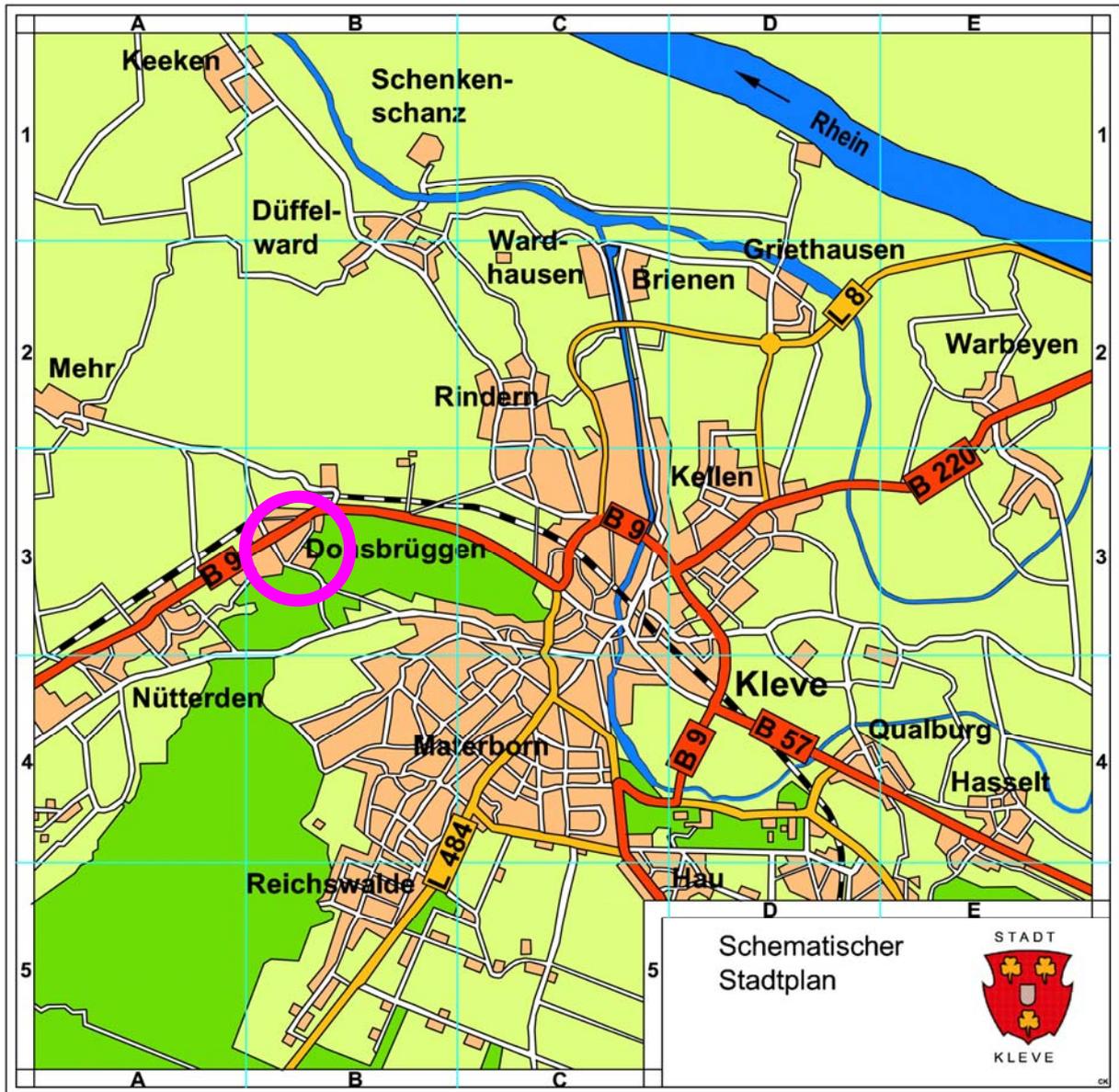


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) *Flächennutzungsplan der Stadt Kleve*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist den Änderungsbereich, sowie das direkte Umfeld als „Wohnbaufläche“ aus.

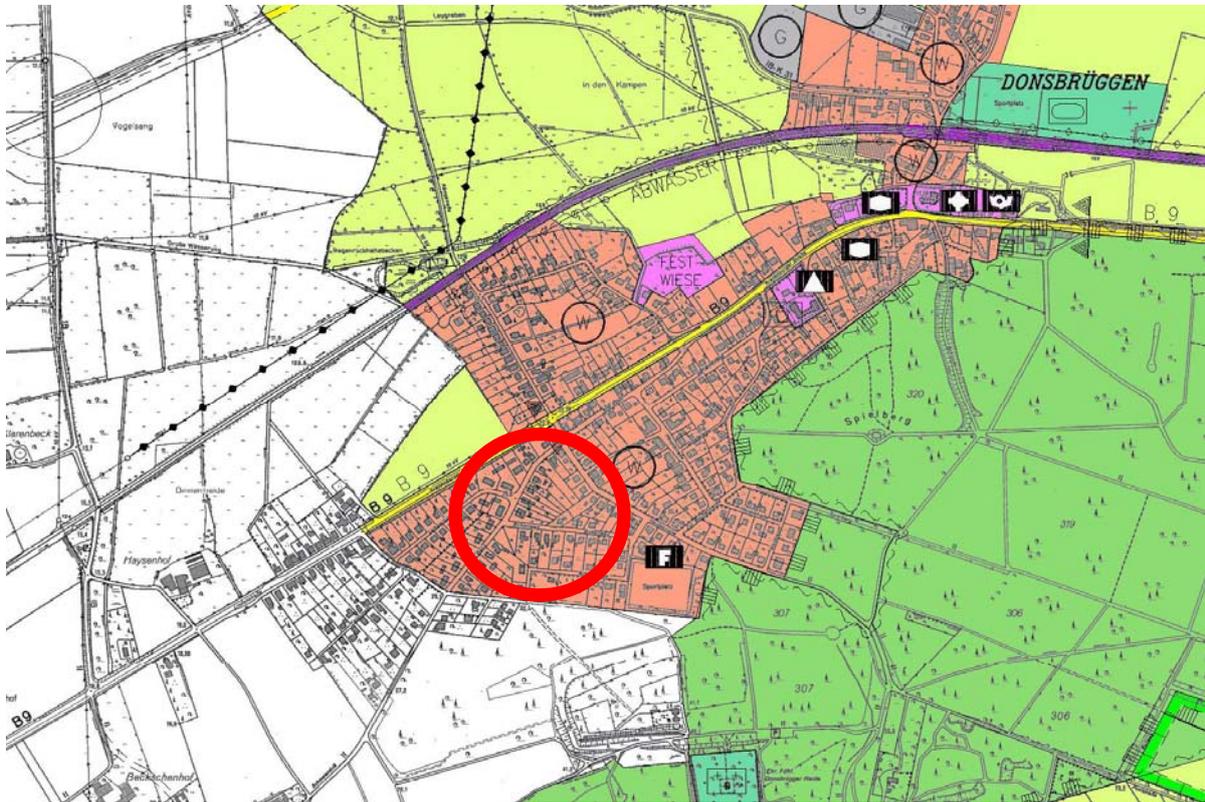


Abb. 2: *Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab*

b) rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8-139-2

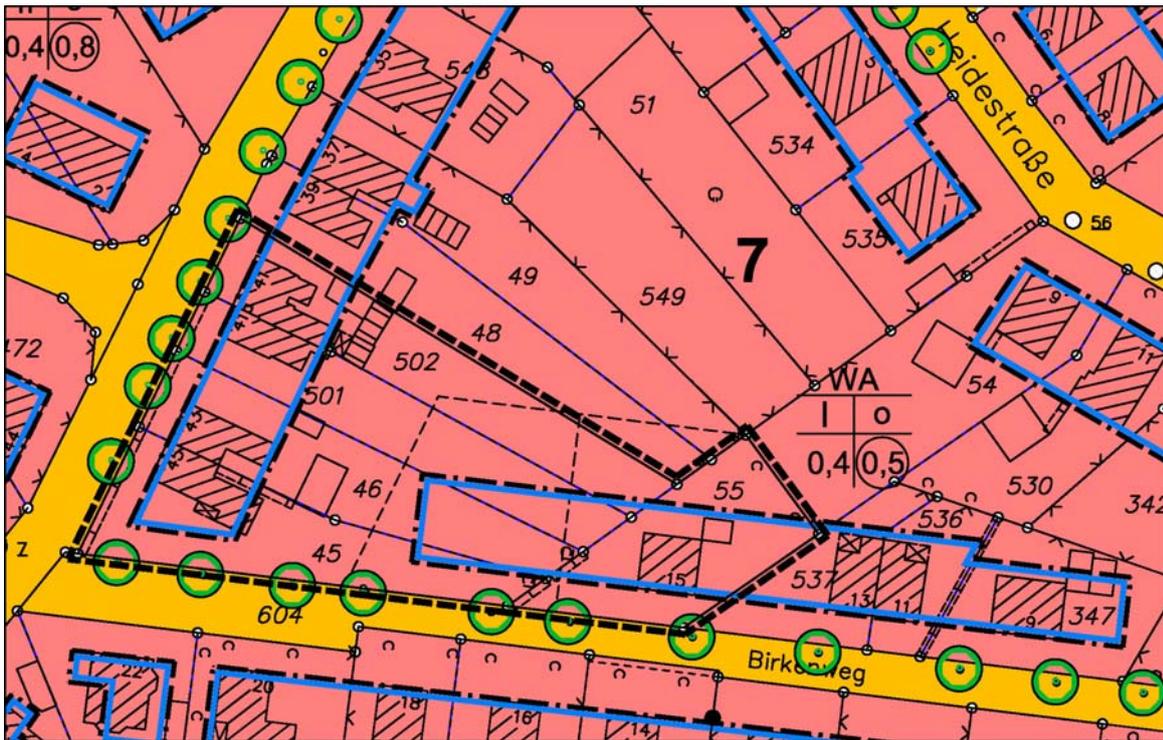


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 8-139-2 der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Im für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan 8-139-2 ist entlang des Birkenwegs ein bandartiges Baufenster mit einer Tiefe von 14 m dargestellt. Der Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und schreibt eingeschossige, offene Bauweise bei einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 0,5 vor.

c) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

d) Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept formuliert räumliche und thematische Ziele und schlägt ferner konkrete Maßnahmen zur weiteren Stadtentwicklung vor. Nicht alle Ziele und Maßnahmen können in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Im vorliegenden Fall jedoch wird dem allgemeingültigen thematischen Ziel „Von Innen nach Außen entwickeln“ bei der Bearbeitung des Bebauungsplans nachgekommen, da es sich bei dem vorliegenden Änderungsverfahren um eine Nachverdichtung bereits bebauter Stadtstrukturen handelt.

5. Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine Änderungen der Ver- und Entsorgung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8-139-2. Die überbaubare Fläche entlang des Birkenwegs ist verkehrstechnisch erschlossen und kann an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

6. Belange von Natur und Landschaft

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8-139-3 wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten und voll erschlossenen Bereichs. Das Vorhaben entspricht daher den Vorgaben des Gesetzgebers, der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der weiteren Erschließung von Baugebieten an den Stadt- und Ortsrändern zu geben, um die weitere Zersiedlung des Landschaftsraumes sowie die Suburbanisierung der Kommunen zu verhindern. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist hervorzuheben.

Städtebaulich ist die Bebauung an dieser Stelle im Stadtgebiet zu begrüßen, da wertvoller Landschaftsraum um Kleve und seine Ortsteile so von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Aufgestellt:

Kleve, den 26.09.2011

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Molzberger)