Entwurfsbegründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-178-0 für den Bereich Kurze Straße / Nössling / Papenfeldweg im Ortsteil Donsbrüggen zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8-178-0.

1. Ziele und Zwecke der Planänderung

Am 25.10.1995 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8-178-0 beschlossen. Mit dem Satzungsbeschluss am 09.09.1998 sowie der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.12.1998 hat der Plan Rechtskraft erlangt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Plankonzept an den aktuellen Bedarf im Einfamilienhausbau angepasst werden. So hat sich vor allem im Bereich der Doppelhausbebauung ein größerer Bedarf herauskristallisiert

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 3 km in westlicher Richtung vom Stadtzentrum von Kleve entfernt. Durch die Bundesstraße 9 ist das Baugebiet gut an das Zentrum angebunden, so dass sich dieser Standort zum Wohnen eignet.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 8-178-0, Gemarkung Donsbrüggen, Flur 1,3 und 4 wird wie folgt umgrenzt.

Norden: Flur 4, Flurstücke 133, 147 und 99 (tlw.)

Flur 3, Flurstück 328

Flur 1, Flurstücke 247, 248 (tlw.), 144 (tlw.), 143, 105, 112, 278 (tlw.), 279 (tlw.) und 284.

Osten: Flur 1, Flurstücke 239, 76 (tlw.), 274 (tlw.), 252, 127 und 182

Flur 3, Flurstücke 251, 128, 127, 182, 687 (tlw.), 686 und 407

Süden: Flur 3, Flurstücke, 487, 488, 284 (tlw.), 683, 682 und 118
Flur 4, Flurstück 112
Westen: Flur 4, Flurstücke 59, 105, 77, 158 (tlw.) und 133

Der **Änderungsbereich 1** liegt im Norden des Plangebietes am Ende der Straße Nössling und umfasst das Flurstück 284, Flur 1 . Der **Änderungsbereich 2** liegt östlich der Straße Nössling in der Flur 1, wobei Teile des Flurstücks 274 betroffen sind.

4. Änderungskonzept

Änderungsbereich 1

Der Antragsteller beabsichtigt, in dem im Plan dargestellten Änderungsbereich 1 den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Allerdings soll die überbaubare Fläche insgesamt um 15 m nach Norden verschoben werden. Des weiteren bittet der Antragsteller um eine Verschiebung der Bebauungsgrenze um ca. 40 m nach Westen und um eine entsprechende Ausweisung des neuen Bereiches als Allgemeines Wohngebiet. Beabsichtigt ist eine Nutzung als Gartenfläche. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche wird größtmäßig nicht tangiert sondern lediglich in ihrer Lage verschoben, was keinerlei negative ökologische Konsequenzen nach sich zieht.

Durch die Verschiebung der überbaubaren Fläche wird die Bebauung in diesem Bereich zusätzlich aufgelockert. Durch die Ausweisung einer großen Fläche, die als Garten genutzt werden soll wird der Charakter des Ortsrandes in dieser Lage betont.

Änderungsbereich 2

Der Antragsteller beabsichtigt, einen Teil seiner Flächen östlich der Straße Nössling mit Doppelhäusern zu bebauen. Die Entwicklung hat gezeigt, dass der Bedarf an Doppelhäusern im Plangebiet größer ist, als die Ausweisungen ermöglichen. Mit anderen Worten, der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern ist geringer als angenommen. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, wird im südlichen Bereich

der Straße Nössling der Plan dahingehend geändert, dass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Stadt Kleve befürwortet eine solche Änderung. Zum einen wird dadurch näher am Bedarf geplant, zum anderen dem Grundsatz des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die aufgelockerte Struktur, und damit der Übergang in die freie Landschaft wird weitestgehend gewahrt, da es nur in Teilbereichen zu einer Verdichtung kommt. Das Straßenbild wird nicht negativ beeinflusst, zumal auf den städtischen Grundstücken südlich des Änderungsbereiches ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5. Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen in bezug auf Natur und Landschaft. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt, so dass der ökologische Fachbeitrag, der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-178-0 erstellt worden ist, nicht zu überarbeiten ist. Die von der Planänderung betroffene ökologische Ausgleichsfläche wird in ihrer Größe nicht verändert. Die Verschiebung dieses Bereiches führt zu keinerlei negativen Auswirkungen, da die bestehende Nutzung in diesem Fall die gleiche und somit von keiner höheren oder geringeren Wertigkeit ist.

Aufgestellt:

Kleve, den 17.01.01

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Posdena)