

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-215-0 für den Bereich Ackersheide/ Op de Heij im Ortsteil Donsbrüggen.

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am Birkenweg im Südwesten des Ortsteils Donsbrüggen (Gemarkung Donsbrüggen, Flur 2; Flurstücke 573, 574 (tlw.), 575 und 576). Über die unmittelbar nördlich verlaufende Heidestraße ist nach ca. 300 m die Bundesstraße 9 zu erreichen, so dass insgesamt eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben ist.

Der Bereich der Änderung hat eine Größe von ca. 2000 m² und ist in westlicher Richtung ca. 500 m vom Ortskern Donsbrüggen entfernt. Zum Stadtzentrum von Kleve sind es ca. 4,0 km.

2. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 8-215-0 für den Bereich Ackersheide/ Op de Heij im Ortsteil Donsbrüggen hat am 30.10.1996 Rechtskraft erlangt. Ziel des damaligen Bebauungsplanverfahrens war es, benötigten Wohnraum im Ortsteil Donsbrüggen zu schaffen und die zukünftige Bebauung städtebaulich zu ordnen. Der Bebauungsplan Nr. 8-215-0 führt die Grundzüge der angrenzenden Bebauung in Donsbrüggen fort, so dass der Gebietscharakter der Umgebung mit lockerer, niedriger Bebauung und großzügiger Durchgrünung gewahrt und gestärkt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten, am Birkenweg gelegen, der momentane Standort des Feuerwehrgerätehauses der örtlichen Feuerwehr (Flurstück 576). Dieser Standort ist im Bebauungsplan entsprechend als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

Über die Flurstücke 574 (tlw.) und 575 ist vom Birkenweg die Erschließung des Flurstücks 573 mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts vorgesehen. Die Parzelle 573 ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Die hier dargestellte überbaubare Fläche ermöglicht im rückwärtigen Bereich des Feuerwehrgerätehauses den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8-215-0. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt sich dieses Grundstück jedoch als Brachfläche dar. Eine Bebauung ist noch nicht erfolgt.

Gemäß Feuerwehrbedarfsplan ist in Donsbrüggen ein neues Feuerwehrgerätehaus zu schaffen, welches sowohl den geänderten feuerwehrtechnischen als auch bautechnischen Ansprüchen Rechnung trägt. Nach intensiven Gesprächen mit allen Beteiligten sowie der Erarbeitung einer Standortanalyse sind die Verwaltung sowie die sonstigen Betroffenen zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Neubau an dem jetzigen Standort nach Abwägung aller Kriterien als optimale Lösung zu sehen ist.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 8-215-0 ist die Schaffung einer Planungsgrundlage für die notwendige Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses gemäß Feuerwehrbedarfsplan für den Ortsteil Donsbrüggen.

Der momentane Grundstückszuschnitt am Feuerwehrstandort ermöglicht allerdings auf Grund des Raumprogramms des neuen Feuerwehrgerätehauses und der dazugehörigen Aufstellflächen für die Fahrzeuge keinen Neubau gem. geltendem Baurecht. Daher wird die o. g. Wohnbaufläche inkl. des zur Erschließung dieser Baufläche festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die notwendige Unterbringung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mitgenutzt und in den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung aufgenommen.

Der gesamte Änderungsbereich wird künftig als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Diese Nutzung ist mit dem städtebaulichen Umfeld, welches im Bebauungsplan Nr. 8-215-0 als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen ist, verträglich. Dies gilt insbesondere, da gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein Feuerwehrgerätehaus in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Einordnung des zukünftigen Baukörpers in die Umgebung werden eine überbaubare Fläche von 20 x 25m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9m über Gelände festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Fläche im Plangebiet ist so gewählt, dass ein Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen vor dem neuen Gebäude möglich ist. Die nördliche Baugrenze ist im Abstand von 3 m zu den angrenzenden Wohnbauflächen entlang der Heidestraße ausgewiesen. Dadurch wird dem Bau des Feuerwehrgerätehauses genügend Platz zur Verfügung gestellt und gleichzeitig der Bauwuch eingehalten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

4. Belange von Natur und Landschaft

Durch die beschriebenen Änderungen verbessert sich die ökologische Situation geringfügig. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wirkt sich nicht negativ auf die ökologische Gesamtsituation aus. Schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, so dass auf die Erstellung eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrags verzichtet werden kann.

5. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 18.08.2008

Stadt Kleve

Der Bürgermeister
- Fachbereich Planen und Bauen -
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Schneider)