



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplans Nr. 4-147-2 für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege (Schweizerhaus)

hier: Einleitung des Verfahrens



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	28.11.2013
Haupt- und Finanzausschuss	11.12.2013
Rat	18.12.2013

Zuständiger Dezernent	Rauer, Jürgen
------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
---------------------------------	-----------------------------	--

Im Haushaltsplan vorgesehen	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN			
<input type="checkbox"/> Teilergebnisplan	<input type="checkbox"/> Teilfinanzplan	<input type="checkbox"/> Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege (Schweizerhaus) im Ortsteil Materborn einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Zusätzlich beschließt der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 4-147-2 für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege (Schweizerhaus) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege (Schweizerhaus) existiert der Bebauungsplan Nr. 4-147-1, der am 18.10.1991 Rechtskraft erlangt hat. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-147-1 war hauptsächlich die Erweiterung des Parkhotels Schweizerhaus sowie die Einbindung der umliegenden Flächen in die städtebauliche Planung. Festgesetzt wurde ein Mischgebiet mit großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen, die ansässigen sowie geplanten Betrieben eine praktikable bauliche Nutzung ermöglichen sollten. Umgeben wird das Mischgebiet von einem allgemeinen Wohngebiet, das eine ein- bis zweigeschossige Bebauung erlaubt.

Im Jahr 1992 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-147-1 vorgenommen, mit dem Ziel einer erneuten Erweiterung des Hotels zur Trennung der einzelnen Funktionsbereiche.

Die heutige Situation des ehemaligen Parkhotels Schweizerhaus stellt sich wie folgt dar: Der Hotelbetrieb ist mittlerweile eingestellt und das Hotel seit Ende 2011 geschlossen. Durch einen Wasserschaden im Februar 2012 sowie durch häufige Einbrüche und Vandalismusschäden befindet sich das Gebäude in einem allgemein schlechten Zustand. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Hotelbetrieb wieder aufgenommen wird.

Um das Areal des Hotels sowie die umliegenden Flächen wieder einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, da der Bebauungsplan Nr. 4-147-1 in seinen Festsetzungen innerhalb des Mischgebiets hauptsächlich auf das Parkhotel Schweizerhaus ausgerichtet ist.

Der Verwaltung liegt ein städtebauliches Konzept für das Areal des Schweizerhauses vor. Geplant ist der Abriss des Hotels. Auf den frei werdenden Flächen sollen mehreren Mehrfamilienhäuser sowie ein Discounter errichtet werden.

Um einen sinnvolle städtebauliche Nutzung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan 4-147-1 daher in folgenden Punkten geändert werden:

- Die Festsetzung eines Mischgebiets, umgeben von einem allgemeinen Wohngebiet, bleibt erhalten. Jedoch werden die Baufenster innerhalb des Mischgebiets neu angeordnet. Die unterschiedlichen Größen der Baufenster sollen dabei die Ansiedlung verschiedener Nutzungen auf dem Areal des ehemaligen Hotels ermöglichen.
- Es werden abgestufte Gebäudehöhen innerhalb Mischgebiet festgelegt. An der Mateborner-Allee werden Gebäude mit drei bis vier Geschossen festgesetzt. In hinteren, östlichen Bereich hin zum allgemeinen Wohngebiet geht die Geschosshöhe auf drei bis zwei Geschosse zurück. Entsprechende Festsetzungen der Gebäudehöhen finden sich im Bebauungsplan wieder.
- Zusätzlich wird entlang der Kreuzung an der Mateborner-Allee / Ecke Albersallee eine Baulinie vorgeschrieben, die sich am Verlauf des ehemaligen Hotels orientiert. Auf diese Weise soll die prägende Raumkante in diesem Bereich beibehalten werden.
- Zur Erschließung der im hinteren Bereich liegenden Baufenster sowie als Einfahrt bzw. Zulieferweg für den Discounter wird eine öffentliche Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit geplant.
- Darüber hinaus werden Flächen für eine Tiefgarage sowie für Stellplätze ausgewiesen.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans richten sich nach dem Leitbild der „behutsamen Siedlungsflächenentwicklung“ und unterstützen das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung für eine ressourcenschonende Stadtentwicklung“. Sowohl das Leitbild als auch die Zielsetzung sind im Stadtentwicklungskonzept formuliert, welches als

städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat im Jahr 2009 beschlossen wurde.

Unter einer „behutsamen Siedlungsflächenentwicklung“ versteht das Stadtentwicklungskonzept den Verzicht auf großflächige Ausweisung neuen Baulands. Stattdessen soll eine Neunutzung vorhandener Standorte angestrebt werden. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll unter anderem durch Nutzung der Flächenpotentiale im Innenbereich verwirklicht werden.

Die Fläche des Parkhotels Schweizerhaus wird durch die Bebauungsplanänderung umstrukturiert und kann dann neuen Nutzungsarten, wie z.B. einer innerstädtischen Wohnbebauung, zugeführt werden.

Darüber hinaus wird das Ziel „Einzelhandel- und Nahversorgungsstandorte sichern und stärken“ des Stadtentwicklungskonzepts verfolgt. Im neuen Einzelhandelskonzept, das sich zurzeit in der Aufstellung befindet, wird die Fläche des Schweizerhauses in den zentralen Versorgungsbereich miteinbezogen. Durch die mögliche Errichtung eines Discounters im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4-147-2 wird das Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center/ Materborner Allee erweitert. Das Tönnissen-Center und der im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets liegende Netto-Discounters werden so durch eine weitere Einkaufsmöglichkeit erweitert. Der Ausbau dieses zentralen Versorgungsbereichs ist sinnvoll, da das Nahversorgungszentrum an der Dorfstraße in Materborn zurückgenommen wird.

Die potenziellen Änderungen sind daher planungsrechtlich von Belang. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schlägt die Verwaltung vor, ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 4-147-1 für den Bereich Materborner Allee/ Albersallee/ Hornstege (Schweizerhaus) einzuleiten. Der neue Bebauungsplan erhält entsprechend die Nummer 4-147-2.

Kleve, den 19.11.2013



(Brauer)