



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan 4-076-5 für den Bereich Marienschule / Königsallee
hier: Einleitung des Verfahrens



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	23.01.2014
Haupt- und Finanzausschuss	05.02.2014
Rat	12.02.2014

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			
Teilergebnisplan	Teilfinanzplan	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. 4-076-5 für den Bereich Marienschule / Königsallee im Ortsteil Materborn einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung angewendet. Zusätzlich beschließt der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 4-076-5 für den Bereich Marienschule / Königsallee im Ortsteil Materborn 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

Auf dem Grundstück der Marienschule im Ortsteil Materborn befindet sich ein Hausmeisterhaus, welches aktuell unbewohnt ist. In Zukunft wird dieses Gebäude nicht mehr als Hausmeisterhaus genutzt werden, so dass ein Verkauf des Gebäudes geplant ist. Das Gebäude liegt im nördlichen Bereich des Schulgeländes, angrenzend an ein bereits vorhandenes Wohngebiet und ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten von dem Schulgelände abgegrenzt, so dass eine private Nutzung des Wohngebäudes möglich ist. Das Gebäude ist von einer öffentlichen Straße aus zu erreichen, so dass die Erschließung bereits heute gesichert ist, ohne die Zuwegung der Schule zu nutzen.

Für den Bereich der Marienschule besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 4-076-2 für den Bereich Ruppenthaler Weg / Hügelweg / Grüner Ring im Ortsteil Materborn. In diesem Bebauungsplan ist für das gesamte Gelände der Schule inklusive des Hausmeisterhauses eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Ausweisung verhindert den Verkauf des Hauses für Wohnzwecke. Daher muss für eine zukünftige Nutzung des Gebäudes der bestehende Bebauungsplan geändert und ein Grundstück heraus parzelliert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an denen des angrenzenden Wohngebiets und die bereits bestehende Bebauung. Daher wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung vorgeschlagenen Werte für ein Wohngebiet. Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes wird analog zur Gestaltungssatzung für sonstige Bereiche auf eine Außenwandhöhe von maximal 4,25 m und eine Firsthöhe von maximal 9,25 m festgelegt. Als Bezugspunkt wird die Mitte vorhandenen Straße auf Höhe der Mitte des Gebäudes gewählt. Auf die Festlegung einer maximal zulässigen Höhe nach NN wird aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen verzichtet, da lediglich ein einzelnes Baufenster durch den Bebauungsplan entsteht. Dieses liegt im Verhältnis zu den Bestandsgebäuden weiter den Hang abwärts, so dass die Höhenfestsetzungen von Außenwand- und Firsthöhe mit Bezugspunkt zur vorhandenen Straße ausreichend sind. Das Baufenster wird nicht über den Bestand gelegt, sondern orientiert sich an dem Straßenverlauf, so dass bei einem Neubau die Straßenflucht aufgenommen wird. Das Grundstück lässt sich aufgrund der bisherigen Gartennutzung des hinteren Bereichs des Hauses und aufgrund des vorhandenen Geländes sinnvoll abgrenzen, so dass kein Konflikt mit der angrenzenden Schule zu erwarten ist.

Kleve, den 13.01.2014



(Brauer)