



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan Nr. 2-303-0 für den Bereich Leitgraben im Ortsteil Kellen
hier: Beschluss der zweiten erneuten Offenlage



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	15.09.2016
Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2016
Rat	28.09.2016

Zuständige/r Dezernent/in	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input 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 Kleve beschließt den Bebauungsplan Nr. 2-303-0 für den Bereich Leitgraben im Ortsteil Kellen gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Der Rat der Stadt hat am 01.10.2014 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-303-0 für den Bereich Leitgraben im Ortsteil Kellen einzuleiten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.10.2014 bis 10.11.2014 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2014 um ihre Stellungnahme gebeten.

Der Rat hat am 09.03.2016 beschlossen den erneuten Beschluss der Offenlage zu fassen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 einschließlich. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 24.03.2016 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu einer erneuten Auslegung geführt, die am 11.05.2016 vom Rat der Stadt Kleve genehmigt worden. Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 25.05.2016 bis einschließlich 08.06.2016, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit den Schreiben 19.05.2016 beteiligt.

Durch die geplante Bebauung wird eine zur Zeit brachliegende Fläche, auf der sich früher ein Verkehrsübungsplatz befand, einer neuen Nutzung zugeführt. Aufgrund der sehr zentralen Lage im Ortsteil Kellen in direkter Nähe zu einem Kindergarten, einer Grundschule sowie verschiedenen Versorgungseinrichtungen ist die geplante Wohnnutzung in diesem Bereich sinnvoll und entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts.

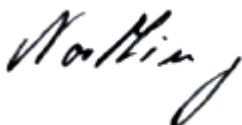
Im Zuge der erneuten Offenlage bzw. in Gesprächen mit dem Eigentümer der Flächen haben sich jedoch erneut Änderungsbedarfe ergeben:

- Baufenster: Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das mittlere Baufenster so verschoben, dass ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden muss. Diese Verschiebung wurde aufgrund eingegangener Stellungnahmen vorgenommen. Dies hat jedoch zur Folge, dass die Baufenster für die potenziellen neuen Wohngebäude überlappen, was eine Verschattung von einigen der neu geplanten Wohnungen zur Folge habe. Zudem sei der Nachweis der notwendigen Stellplätze durch die bisherige Anordnung der Baufenster problematisch. Daher regte der Investor an, das mittlere Baufenster wieder weiter an den Grundstücksrand zu verschieben. Die Verwaltung schlägt vor, diesem Wunsch zu entsprechen, die Belange der angrenzenden Bewohnern aber dennoch zu berücksichtigen. Somit wird vorgeschlagen, die geplante Bebauung von drei auf zwei Vollgeschosse zu reduzieren und somit die Höhe des neuen Gebäudes deutlich zu reduzieren.

- Weitere Festsetzungen: Um weiterhin die Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung zu reduzieren, werden zum Einen für die beiden hinteren Baufenster maximal zulässige Höhen (Firsthöhe und Traufhöhe) festgesetzt. Weiterhin werden die Wohneinheiten beim mittleren Gebäude auf 12, beim hinteren Gebäude auf 16 Wohneinheiten begrenzt, um die Verträglichkeit der neuen Planung zu sichern.

Über die schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen, die in Kopie dieser Drucksache beigelegt sind, hat der Rat der Stadt nunmehr unter Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zu beraten und zu entscheiden.

Kleve, den 01.09.2016



(Northing)