



Az.: 61.1.0901.002.001

**Bebauungsplan 3-340-0 für den Bereich Ziegelstraße im Ortsteil Rindern**  
hier: Einleitung des Verfahrens und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	12.09.2019
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2019
Rat	09.10.2019

<b>Zuständige/r Dezernent/in</b>	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	JA	X	NEIN
---------------------------------	----	---	------

Im Haushaltsplan vorgesehen	JA	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 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-340-0 für den Bereich Ziegelstraße im Ortsteil Rindern einzuleiten. Der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

## 2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Für den Bereich Ziegelstraße ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans bei der Verwaltung eingegangen. Der Antragsteller beabsichtigt, entlang der Straße Ziegelstraße drei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten zu errichten. Derzeit liegt die Fläche im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB und wird als Gewerbegebiet bewertet. In einem Gewerbegebiet sind keine Wohngebäude zulässig. Die Fläche wird zukünftig planungsrechtlich auch als Gewerbegebiet eingeschätzt.

Daher sollen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zwischen Ziegelstraße, Dinnendahlstraße und der Straße Tweestrom planungsrechtlich als Gewerbebestandort gesichert und die zukünftigen Entwicklungen in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden. Der Flächennutzungsplan stellt bereits den Bereich als Gewerbliche Flächen dar.

Daher schlägt die Verwaltung vor, den größten Teil der Fläche als Gewerbegebiet festzusetzen, lediglich eine nördliche Fläche, welche an Wohngebäude grenzt, soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet, dürfen lediglich nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und soll bei zukünftigen Entwicklungen angestrebt werden. Durch die maximalen Gebäudehöhen wird eine Abstufung von der Straße Tweestrom hin zur Ziegelstraße und den angrenzenden teilweise vorhandenen Freiflächen erreicht. Die abweichende Bauweise ermöglicht es, Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern zu errichten, so dass den gewerblichen Betrieben genügend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Weiterhin werden bestehende, ausgeprägte Gehölz- und Grünstrukturen planungsrechtlich zum Erhalt abgesichert, so dass die vorhandene Durchgrünung auch zukünftig gewahrt bleibt. Zudem sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 ° extensiv zu begrünen.

Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Aufstellung verträglich und sinnvoll, daher empfiehlt die Verwaltung die Einleitung des Verfahrens.

Kleve, den 23.08.2019

In Vertretung



(Haas)  
Erster Beigeordneter/  
Stadtkämmerer