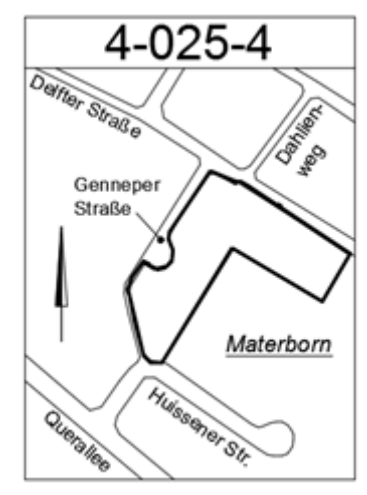




Az.: 61.1.1301.002.001

**Bebauungsplan Nr. 4-025-4 für den Bereich Delfter Straße im Ortsteil Materborn**  
hier: Einleitung des Verfahrens und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	09.06.2016
Haupt- und Finanzausschuss	15.06.2016
Rat	29.06.2016

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

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input 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 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-025-4 für den Bereich Delfter Straße im Ortsteil Materborn zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-025-1 für den Bereich Querallee/ Materborner Allee/ Delfter Straße/ Sackstraße im Ortsteil Materborn einzuleiten. Der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

## 2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

An der Delfter Straße beabsichtigt ein privater Investor Wohnraum zu schaffen. Dieses Vorhaben ist nicht konform mit dem für diesen Bereich am 25.04.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 4-025-1.

Der Bebauungsplan Nr. 4-025-1 weist für dieses Grundstück sowie für die östlich und südlich angrenzende Bebauung entlang der Delfter Straße bzw. Genneper Straße ein Mischgebiet aus. Laut Festsetzung sind die grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen im betroffenen Nutzungsgebiet 2 unzulässig, ausnahmsweise sind hier nur sog. Betriebsleiterwohnungen zulässig.

Die Verwaltung hat den Antrag zum Anlass genommen, den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-025-1 hinsichtlich verträglicher Wohnnutzungen zu überprüfen. Es kann festgehalten werden, dass im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans, im Nutzungsgebiet 1 Wohnen uneingeschränkt möglich ist. Das Nutzungsgebiet Nr. 2 östlich der Genneper Straße schränkt die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum wie erläutert ein.

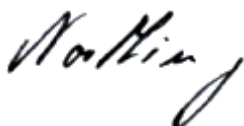
Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet (Nutzungsgebiet 3) zu sehen. Seinerzeit sollte so dem Gedanken der Anordnung von Gewerbebetrieben und dazugehörigen Wohnungen Rechnung getragen werden.

Jedoch ist diese Festsetzung nach verschiedenen Urteilen nicht mehr zulässig. Dies bedeutet, dass in einem Mischgebiet keine räumliche Unterteilung zwischen Wohnen und nichtstörendem Gewerbe getroffen werden darf, da sonst der Charakter eines Mischgebietes nicht aufrecht erhalten bleiben kann. Ob ein Gewerbe verträglich mit Wohnen ist oder nicht, muss dann im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch Gutachten geklärt werden. Bei der Genehmigung einer Wohnnutzung könnten die ansässigen Betriebe eingeschränkt werden, da dann die sensible Wohnnutzung zu schützen ist.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Gewerbegebiet und seine ansässigen Betriebe zu schützen und den Bebauungsplan an die aktuelle rechtliche Situation anzupassen. Deshalb wird das Mischgebiet im Nutzungsgebiet 2 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich abgesichert und eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die Anpassung in diesem Bereich sieht die Verwaltung als sinnvoll an und empfiehlt daher die Einleitung des Verfahrens.

Kleve, den 06.04.2016



(Northing)