



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan Nr. 4-309-0 für den Bereich Dorfstraße / Gemeindeweg / Schlehecke / Baegertstraße im Ortsteil Materborn

hier: Einleitung des Verfahrens und Beschluss der Offenlage



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	02.12.2015
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2015
Rat	16.12.2015

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

Finanzielle Auswirkungen	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, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-309-0 für den Bereich Dorfstraße / Gemeindeweg / Schlehecke / Baegertstraße im Ortsteil Materborn einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Zusätzlich beschließt der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 4-309-0 für den Bereich Dorfstraße / Gemeindeweg / Schlehecke / Baegertstraße 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

Das Plangebiet wird von der Dorfstraße im Norden, dem Gemeindeweg im Westen, der Straße Schlehecke im Osten, sowie den Grenzen des Bebauungsplans 4-054-2 im Süden begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Materborn. Auf dem Flurstück im Bereich der Ecke von Dorfstraße und Gemeindeweg, innerhalb des Plangebiets, befindet sich die Gaststätte "Ratskrug".

Der Bereich bildet den Übergang zwischen dem Dorfkern und den umliegenden, meist zweigeschossigen Wohngebieten. Derzeit befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein dreigeschossiges Gebäude im Bau, sodass eine städtebauliche Regelung des Übergangs als sinnvoll erachtet wird.

Ziel der Verwaltung ist es, die zukünftige Bebauung, besonders in den Bereichen nahe dem Ortskern an der Dorfstraße, in städtebaulich geregelte Bahnen zu lenken und durch Ausweisung entsprechender Baufenster, sowie Regelungen zu den Gebäudehöhen, städtebaulichen Missentwicklungen vorzubeugen. Auf dem besonders exponierten Flurstück an der Ecke Dorfstraße / Gemeindeweg ist, ebenso wie im Bereich der Baegertstraße, Potenzial für eine verträgliche Nachverdichtung vorhanden.

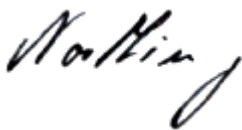
Ein Bebauungsplan existiert derzeit für die Bebauung nicht, Bauvorhaben im Plangebiet werden derzeit nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

Um einen behutsamen Übergang vom Dorfkern zu den umliegenden Wohngebieten zu schaffen, wird im gesamten Geltungsbereich eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und eine Gebäudehöhe festgesetzt. Im Bereich der Flurstücke zwischen der Dorfstraße und der Baegertstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt, sodass die Möglichkeit zur Erweiterung der Dorfkernzone besteht.

Weiterhin wird durch die gewählte Abgrenzung des Planbereichs, sowie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zukünftige Versorgung mit Mehrfamilienhäusern gesichert. Dies ist erforderlich, um auch zu einem späteren Zeitpunkt ein entsprechendes Angebot an Wohnraum in Ortskernnähe zu gewährleisten.

Entsprechend wird der weitere Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen sowohl den Darstellungen des aktuellen, als auch den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Kleve.

Kleve, den 23.11.2015



(Northing)