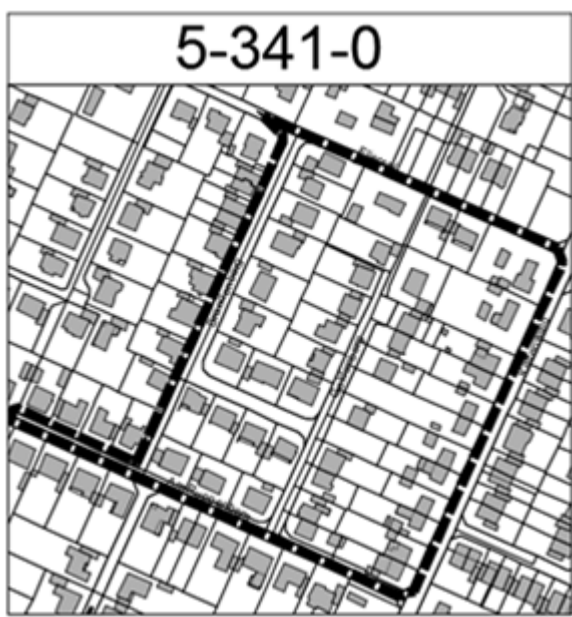




Az.: 61.1.0901.002.001

**Bebauungsplan Nr. 5-341-0 für den Bereich Fliersol / Kattenwald / Brandenburg / Geldenberg / Am Ruppenberg im Ortsteil Reichswalde**  
hier: Einleitung des Verfahrens und Beschluss der Offenlage



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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>Zuständige/r Dezernent/in</b> | Northing, Sonja |
|----------------------------------|-----------------|

|                                 |                             |                                       |                               |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| <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, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5-341-0 für den Bereich Fliersol/ Kattenwald/ Brandenburg/ Geldenberg/ Am Ruppenberg im Ortsteil Reichswalde 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. 5-341-0 für den Bereich Fliersol/ Kattenwald/ Brandenburg/ Geldenberg/ Am Ruppenberg 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

Für den Bebauungsplan Reichswalde 3 ist ein Antrag auf Änderung eingegangen. Der Antragsteller beabsichtigt, entlang der Straße Fliersol auf dem Flurstück 81 in der Flur 4 der Gemarkung Reichswalde zwei neue Wohngebäude zu errichten. Das vorhandene Gebäude ist abgängig und soll abgerissen werden.

Der Bebauungsplan Reichswalde 3 welcher am 16.12.1968 Rechtskraft erlangt hat, sieht für diesen Bereich jedoch kein Baufenster vor. Das vorhandene Gebäude hat somit nur noch Bestandschutz. Die direkte Umgebung ist geprägt durch Einfamilien- und Doppelhäuser. Das vorhandene Grundstück bietet ausreichend Fläche für die Errichtung von zwei Wohngebäuden. Zusätzlich weist der Bebauungsplan Reichswalde 3 entlang der Straße Im Kattenwald keine Baufenster aus, diese Gebäude haben ebenfalls nur noch Bestandschutz.

Die Prüfung des Antrags hat ergeben, dass es sinnvoll ist, einen Teilbereich des Bebauungsplans Reichswalde 3 zu überplanen, um die Strukturen und Festsetzungen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und neue Entwicklungen zu ermöglichen, diesen aber auch ausreichend Rahmenbedingungen zu geben, um eine geordnete und an die Lage angepasste Entwicklung zu ermöglichen. Daher empfiehlt die Verwaltung, einen neuen Bebauungsplan für den Bereich zwischen Fliersol und Am Ruppenberg sowie Brandenburg und Kattenwald aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf 5-341-0 setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Entlang der bestehenden Straßen werden großzügige Baufenster festgesetzt, die eine Tiefe von 16 m haben. Diese Ausweisung wird vorgenommen, da die Bestandsgebäude sehr unterschiedlich entlang der Straßen positioniert sind und so möglichst viele Bestandsgebäude innerhalb der Baufenster liegen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird vermieden, dass zu große Baukörper entstehen. Die Regulierung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte sichert eine angepasste Entwicklung in dem Bereich entsprechend der aktuell vorherrschenden Charakteristik des Baugebietes und verhindert eine zu starke Nachverdichtung. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe auf 9 m begrenzt und eine Dachneigung von 30-45° festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung.

Die Erschließungsstruktur ist bereits vorhanden und wird beibehalten. Im Plangebiet befindet sich ein durch die Baumschutzsatzung geschützter Baum. Dieser wird zur Erhaltung festgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 5-341-0 zu beschließen. Die überbaubaren Flächen lediglich eine Größe von ca. 15.300 m<sup>2</sup> aufweisen kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Daher wird zusätzlich empfohlen die Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Kleve, den 22.08.2019

In Vertretung



(Haas)  
Erster Beigeordneter/  
Stadtkämmerer