



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan Nr. 4-166-1 für den Bereich Sandweg/ Annabergstraße/ Talstraße im Ortsteil Materborn

hier: Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Beteiligung



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	26.01.2017
Haupt- und Finanzausschuss	01.02.2017
Rat	08.02.2017

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 beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4-166-1 für den Bereich Sandweg/ Annabergstraße/ Talstraße im Ortsteil Materborn zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-166-0 für den Bereich Königsallee/ Sandweg/ Annabergstraße im Ortsteil Materborn und zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans Materborn 3 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. Der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Für den Bereich Sandweg im Ortsteil Materborn ist ein Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplans eingegangen.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück (Flurstück 27, Flur 38, Gemarkung Materborn) im hinteren Bereich ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Nach der Überprüfung des Antrages und der Umgebung schlägt die Verwaltung eine Vergrößerung des Geltungsbereichs vor.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-166-1 umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4-166-0 für den Bereich Königsallee/ Sandweg/ Annabergstraße im Ortsteil Materborn. Der Bebauungsplan Nr. 4-166-0 hat am 13.12.1995 Rechtskraft erlangt. Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich auch Flächen vom Bebauungsplan Materborn 3, dieser ist seit dem 26.04.1969 rechtskräftig.

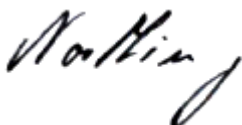
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 4-166-0 weist für das Grundstück derzeit ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit großen überbaubaren Flächen für Mehrfamilienhäuser aus, welche in zweigeschossiger offener Bauweise bebaut werden können. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6. Im Osten weist der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet (WR) mit vier kleineren überbaubaren Flächen in einer eingeschossigen Bauweise aus. Es sind Einzelhäuser, eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Bestandsgebäude sind in ihrer Bauweise planungsrechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplan Materborn 3 weist ein WA mit einer zwingenden Bebauung parallel zum Sandweg aus. Zusätzlich ist eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Ziel der Änderung ist es, weitere Bauflächen auszuweisen und somit die Innenentwicklung zu unterstützen. Um eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen, wird insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die vorhandenen Baufenster maßvoll verändert und verschoben. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie der topographischen Gegebenheiten werden maximal ein, beziehungsweise im südlichen und innen liegenden Bereich des Plangebiets maximal zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer Zweigeschossigkeit begrenzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Bereich der maximalen Eingeschossigkeit ist nicht notwendig. Weiterhin bleibt die Festsetzung der offenen Bauweise im gesamten Geltungsbereich bestehen. Die Änderung ist an dieser Stelle städtebaulich verträglich und dient einer behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich.

Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, diese brach liegende Fläche einer gelungenen Entwicklung zuzuführen. Daher wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-166-1 im beschleunigten Verfahren empfohlen.

Kleve, den 12.01.2017



(Northing)