



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan Nr. 3-152-4 für den Bereich Hermannstraße im Ortsteil Rindern
hier: Einleitung des Verfahrens und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung



Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	06.12.2017
Haupt- und Finanzausschuss	13.12.2017
Rat	20.12.2017

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			
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. 3-152-4 für den Bereich Hermannstraße im Ortsteil Rindern 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 gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Bei der Stadtverwaltung wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 3-152-1 gestellt. Ziel ist die Erweiterung eines Bestandsgebäudes, um eine bestehende Praxis zu vergrößern. Bei Prüfung des Antrags stellte sich heraus, dass der südliche Bereich der Hermannstraße in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3-152-1 als Reines Wohngebiet festgesetzt ist.

Diese Festsetzung entspricht nicht dem Bestand, da sich in diesem Bereich eine Physiotherapie- sowie eine Zahnarztpraxis befinden, welche nicht in Reinen Wohngebieten zulässig wären. Auch ist im westlichen Bereich der Hermannstraße durch den Bebauungsplan Nr. 3-152-3 bereits ein Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Gegenüber des betrachteten Bereichs befindet sich entlang der Hermannstraße ein Bebauungsplan, der ein Besonderes Wohngebiet festsetzt, da sich hier eine Arztpraxis befindet.

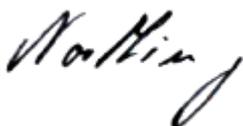
Die vorhandenen Nutzungen zeigen, dass der Bereich faktisch ein Allgemeines und kein Reines Wohngebiet ist. Diese Mischung von Wohnen mit ergänzenden Funktionen entspricht den Stadtentwicklungszielen und stärkt den Ortsteil und soll daher auch planungsrechtlich gefördert werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, den Bereich südlich der Hermannstraße straßenbegleitend bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-152-3 im Westen und der Hohen Straße im Osten als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Weiterhin wird ein tieferes Baufenster straßenbegleitend festgesetzt, um den Bestandsgebäuden eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Die Grundstücke der meisten Bestandsgebäude sind sehr tief, eine Nachverdichtung ist jedoch aufgrund fehlender Erschließungsstrukturen nicht möglich. Viele Bestandsgebäude verfügen bereits über eingeschossige Anbauten im hinteren Bereich, die durch den bestehenden Bebauungsplan nicht als Baufenster abgedeckt sind, dies soll nun mit den neuen Festsetzungen geschehen. Es wird analog zum Bebauungsplan Nr. 3-152-1 eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Auch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden von dem Bebauungsplan übernommen.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei begrenzt, um eine zu starke Verdichtung, besonders aufgrund der verkehrlichen Situation, zu vermeiden.

Um diesen Bereich einer sinnvollen Wohnnutzung zugänglich zu machen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht zu empfehlen.

Kleve, den 27.11.2017



(Northing)