



Bebauungsplan Nr. 1-234-0 für den Bereich Mozartstraße/ Brahmsstraße/ Ackerstraße
hier: Einleitung des Verfahrens



1. Schilderung des Sachverhaltes

Der Rat der Stadt hat am 24.09.1997 beschlossen, mehrere Planverfahren für gewerblich genutzte Flächen in Innenstadtnähe und entlang der Hoffmannallee einzuleiten (Drucksache Nr. 495/VI vom 11.07.1997). Dazu gehörte auch der Bebauungsplan Nr. 1-234-0. Ziel der Bebauungspläne sollte sein, absehbare städtebauliche Missstände zu verhindern. Da sich anbahnende Fehlentwicklungen, die vor allem durch den einsetzenden Strukturwandel im Bereich der gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen in zentraler Lage im Stadtgebiet bedingt werden, anschließend mit bauordnungsrechtlichen Maßnahmen steuern ließen, wurden die Planverfahren nicht fortgeführt.

Zwischenzeitlich hat ein Gewerbebetrieb im Bereich Mozartstraße/ Brahmsstraße/ Ackerstraße seinen Standort inkl. Produktion innerhalb des Stadtgebietes in eines der Gewerbegebiete verlagert, sodass insgesamt am bisherigen Standort ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Umnutzung dieses Gebietes besteht. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Umsiedlung zu begrüßen, da sich nördlich unmittelbar angrenzend und südlich der bisherigen Betriebsstätte auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits Wohnbebauung befindet. Während im Westen das Johanna-Sebus-Gymnasium benachbart ist, liegt östlich ein aufgegebenes Industriegelände, welches derzeit durch kleingewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen wird. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist der gesamte Bereich bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den nun brach gefallen Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und so die Vorgaben des FNP auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren. Entsprechend der stadtstrukturellen Lage in der Oberstadt in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum der Hoffmannallee sowie der Vorprägung der städtebaulichen Umgebung wird empfohlen, eine Bebauung überwiegend im verdichteten Einfamilienhausbau festzusetzen. Im Kreuzungsbereich Ackerstraße/ Kleiststraße wird auch eine Mehrfamilienhausbebauung, z. B. durch sog. Stadtvillen, ermöglicht, um auf die verdichtete Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu reagieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4 bis 6 und 7 (tlw.) der Flur 33 sowie die Flurstücke 367 (tlw.) und 368 bis 375 der Flur 34 in der Gemarkung Kleve. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,0 ha.

Der Entwurf sieht vor, von der Ackerstraße, auf Höhe der jetzigen Zufahrt der ehem. Betriebsstätte, eine neue Erschließungsstraße in das Plangebiet zu führen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist auf das notwendige Maß reduziert und soll am östlichen und am westlichen Ende an einer öffentlichen Grünfläche enden. So soll sichergestellt werden, dass - von hier aus weiterführend – auch die beidseitig an das jetzige Plangebiet angrenzenden Flächen im Falle einer disponiblen Nutzung ohne großen Aufwand zu erschließen wären. Die Erschließung könnte im Westen bspw. entweder auf die westliche Brahmsstraße oder auf die südliche Ackerstraße geführt werden. Da jedoch im Zuge des nun abgegrenzten Bebauungsplans keine Ringerschließung möglich ist, kann die ausreichend dimensionierte T-Kreuzung in der Mitte des Plangebiets als Wendeanlage für PKW als auch für Müllfahrzeuge herangezogen werden. Nördlich der neuen Erschließungsstraße sind vier Doppelhäuser, südlich dieser Verkehrsfläche drei Einzelhäuser vorgesehen, welche jeweils mit einzelnen Baufenstern festgesetzt werden. Garagen sind den einzelnen Gebäuden zugeordnet und daher nur in den dafür vorgesehen Flächen zulässig.

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Ackerstraße wird in Anbetracht der auf der gegenüberliegenden Seite der Ackerstraße gelegenen Bebauung eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Die drei vorgeschlagenen überbaubaren Flächen können bspw. durch sog. Stadtvillen bebaut werden. Um ungewollte Verdichtungsprozesse zu vermeiden, wird jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude beschränkt. Die notwendigen Stellplätze für diese Gebäude können in einer Tiefgarage, welche im Planentwurf festgesetzt ist, nachgewiesen werden.

Die vorhandenen Gebäude Ackerstraße 62 – 68 werden durch eine ausreichend dimensionierte überbaubare Flächen gesichert. Geringfügige Erweiterungsoptionen werden hier ebenfalls gewährleistet.

Für das gesamte Plangebiet wird analog zum städtebaulichen Kontext die bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bewegt sich die Versiegelung im üblichen Rahmen. Gegenüber dem derzeitigen Versiegelungsgrad findet eine deutliche Verbesserung statt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Geschossigkeit mit 0,8 ausgewiesen. Das neue Baugebiet fügt sich in Dichte und Maßstab in die Umgebung ein.

Die Umstrukturierung des Plangebiet entspricht dem im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Ziel "Von innen nach außen entwickeln" in besonderem Maße. Die Planung ist mit dem Leitbild und den Zielen der künftigen Stadtentwicklung konform. Nach dem gesetzlichen Grundsatz der vorrangigen Erschließung von Innenbereichen und dem sparsamen Um-

gang mit Grund und Boden wird das Bauvorhaben auch wegen seiner Nähe zur Innenstadt von der Verwaltung befürwortet.

2. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt hebt seinen Beschluss vom 24.09.1997 zur Einleitung eines Planverfahrens für den Bereich Mozartstraße/ Brahmsstraße/ Ackerstraße auf.

Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-234-0 für den Bereich Mozartstraße/ Brahmsstraße/ Ackerstraße einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet.

Der Öffentlichkeit ist frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Kleve, den 23.11.2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brauer', is written over a light gray rectangular background.

(Brauer)