



Bebauungsplan Nr. 1-311-0 für den Bereich Kalkarer Straße/ Lohengrinstraße/ Meißnerstraße

hier: Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Beteiligung

Beratungsweg	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	27.04.2016
Rat	11.05.2016

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. 1-311-0 für den Bereich Kalkarer Straße/ Lohengrinstraße/ Meißnerstraße einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung mit Durchführung einer Umweltvorprüfung des Einzelfalls gem. § 2 Abs. 4 Nr. 3 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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1-311-0 liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst die Kalkarer Straße, Lohengrinstraße, Meißnerstraße, Pannofenstraße, Stefanstraße sowie die Grundstücke bis zum Thomas Philipps. Für den Bereich zwischen Kalkarer Straße und Bahntrasse werden derzeit unterschiedliche Interessen an die Verwaltung herangetragen. Zusätzlich sind verschiedene Grundstücksverkäufe getätigt worden, so dass sich nun kurzfristig der Gebietscharakter verändert könnte. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, schlägt die Verwaltung vor, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1-311-0 ist es, eine verträgliche Entwicklung für das Bahnhofgebiet voranzutreiben. Die vorhandenen Strukturen weisen gemischte sowie gewerbliche Strukturen auf. Diese Entwicklung soll auch gezielt weitergeführt werden.

Der Geltungsbereich ist geteilt in ein Mischgebiet im Westen sowie in ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Osten. Im Mischgebiet wird entlang der Straße eine straßenbegleitende Bebauung mit zwei bis drei Geschossen festgesetzt. Die derzeit stärker versiegelten Bereiche, insbesondere entlang der Kalkarer Straße, werden mit einer höheren Grundflächenzahl sowie mit einer hinteren eingeschossigen Bebauung versehen. So können die Bestandsnutzungen weiterhin die Grundstücke sinnvoll und an die Bedürfnisse der Betriebe angepasst ausnutzen.

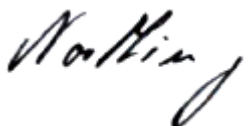
Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, wird die ansässige Autoverwertung mit einem Mischgebiet überplant. Der Betrieb hat derzeit Bestandschutz. Sollten in direkter Nähe zu dem Betrieb Wohnungen geplant werden, müsste im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden. Angrenzend an die Pannofenstraße sind ein Spielplatz sowie ein Kindergarten, die jeweils planungsrechtlich festgesetzt werden.

Um das Mischgebiet vor Immissionen zu schützen, wird direkt angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im diesem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit dient das eingeschränkte Gewerbegebiet als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet / Industriegebiet entlang der Kalkarer Straße und dem Mischgebiet im Bahnhofsumfeld. Die derzeitigen Nutzungen wie z. B. ein Autohaus sind in einem Mischgebiet zulässig und werden damit planungsrechtlich abgesichert.

Die Erschließungsstraßen sind größtenteils bereits im Bestand vorhanden. Zusätzlich sind drei weitere Erschließungsflächen aufgenommen worden. Eine verkehrliche Verbindung soll vom Nosenhof bis zum Bahnhof neu entstehen. Sie verläuft entlang der Bahntrasse. So sind auch für die gewerbliche Nutzung zwei ausreichend dimensionierte Erschließungen vorhanden.

Um eine verträgliche und geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 1-311-0 einzuleiten.

Kleve, den 27.04.2016



(Northing)