1. BEGRÜNDUNG

1.1 Ziel und Zweck des Bebauurigsplanes

Der Bebauungsplan kann nur im Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplanen gesehen werden. Als generelle Ziele sind zu nennen:

- verkehrsordnende Maßnahmen
- Bildung fahrzeugberuhigter Zonen
- teilweise Veränderung von innerörtlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen
- Nachweis von zusätzlichen Flächen für den ruhenden Verkehr
- Erhaltung und Aufwertung bestehender Bausubstanz unter Berücksichtigung stadtbildpflegender Gesichtspunkte
- Steigerung des Wohnwertes
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungen
- die bauliche und geschäftliche Weiterentwicklung des Stadtkerns mit Vergrößerung des Angebotes im Handels- und Dienstleistungssektor
- Hebung des Freizeitwertes innerhalb der Innenstadt durch fahrzeugfreie Wegeführungen und durch Aufwertung innerstädtischer Grünsubstanz

1.2 Begründung der Planungsinhalte

1.2.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1.2.1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung für die Arten der baulichen Nutzungen sind entsprechend den vorhandenen und beabsichtigten Nutzungsarten unter dem Gesichtspunkt der generellen Zielsetzungen festgesetzt in "Mischgebiet" (MI) und "Kerngebiet" (MK). Die beabsichtigten Nutzungsarten für zusätzlich ausgewiesene Bauflächen sind den umgebenden Nutzungsarten angepaßt.

In den "Mischgebieten" werden die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und die ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen, de derartige Nutzungen für den Stadtkern ungeeignet sind.

1.2.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begründet aus den Zielsetzungen, die heute maßstabsgerechte Bebauung zu wahren und das jetzige Maß auch für die künftige Entwicklung zugrundezulegen.

Es ist erforderlich, in Teilbeteichen die Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 (9) und (10) BauNVO und wird damit begründet, daß bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 26. Juni 1962 das Gebiet überwiegend bebaut war, weiterhin sollen die heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im wesentlichen unverändert bleiben. Dadurch ist eine Einhaltung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO für teilbebaute bzw. unbebaute Grundstücke unter der Berücksichtigung der erwähnten Zielsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich und führte bei Einhaltung der Höchstwerte zu einer uneinheitlichen Bebauung. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse gesichert sind.

Der Nachweis zur Überschreitung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO ist im Anhang blockweise an verschiedenen bebauten Parzellen nachgewiesen.

Die Gebiete, in denen die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO laut Begründung überschritten werden, sind mit gekennzeichnet.

Durch die Festsetzung von Traufhöhen soll eine bessere Anpassung der Gebäudehöhe und Dachfläche erreicht werden.

Den ausgewiesenen Traufhöhen sind nachstehende Geschosse zugeorndet:

TH 9.00 - 11.00 m = 3 GeschosseTH 9.00 - 13.50 m = 3 - 4 Geschosse

Bei der Festsetzung von zwingenden Geschoßzahlen sind einerseits gleiche Geschoßzahlen bestehender Bausubstanz aufgenommen, andererseits soll sich eine für diesen Bereich ergänzende Neubaumaßnahme an den vorhandenen Geschossigkeiten anpassen.

1.2.1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht-überbaubaren Grundstücks-flächen

- Die offene bzw. geschlossene Bauweise orientiert sich an der gegebenen Bauweise. So ist beispielsweise entlang der Große Straße oder auch an der Stechbahn die geschlossene Bauweise bereits jetzt vorhanden, während z. B. an der Schulgasse die offene Bauweise gegeben ist. Es ist keine Notwendigkeit gegeben, die vorgegebenen Bauweisen zu ändern.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen der denkmalwerten Gebäude sind grundsätzlich mit Baulinien umgenzt, sie sollen in der jetzigen Form und in den vorhandenen Abmessungen beibehalten werden. Es ist Zielsetzung, die Fassode des denkmalwerten Gebäudes "Belvedere" (Parzelle Nr. 32) freizulegen. Aus diesem Grunde wird die daneben angeordnete Baufläche um ca. 7,50 m vom Haus "Belvedere" abgesetzt.
- Die sonstigen Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und/oder Baugrenzen umgrenzt.
- Baulinien sind in den Bereichen festgesetzt, wo die Gebäudeflucht entsprechend der Altbebauung eingehalten werden soll. Im Erdgeschoß können It. der planungsrechtlichen Festsetzung ausnahms-weise Schaufersteranlagen bzw. Passagen von der Baulinie zurückgesetzt werden, um dem Bedürfnis der Präsentation von Waren und der Betrachtung durch Kunden gerecht zu werden. Darüber hinaus ist es möglich, mehr Freiflächen für Fußgönger vor den Geschäften zu schaffen.

1.2.1.3 Baugrundstücke für besondere bauliche Anlogen, die privat-wirtschaftlichen Zwecken dienen

Die Festsetzung des Kaufhauses an der "Große Straße" wird entsprechend der vorhandenen Zweckbestimmung im Bebauungsplan aufgenommen.

1.2.1.4 Die Verkehrsflächen

Im bestehenden Straßennetz resultieren aus der unregelmäßigen Linienführung, der Enge der Straßenquerschnitte sowie der Häufigkeit der
Knotenpunkte erhebliche Störungen des Verkehrsflusses. Gleichzeitig
ist eine gute Zugänglichkeit wichtig für die Funktionsfähigkeit eines
Einkaufs- bzw. Geschäftszentrums. Die Neuordnung des Verteilungsund Erschließungsnetzes beinhaltet verkehrs- und funktionsgerechte Verbindungen. Zur Erreichtung dieser Zielsetzungen ist es aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, Privateigentum in Anspruch zu nehmen.

Ruhender Verkehr

Die Schaffung von weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr ist erforderlich, um den wichtigen Individualverkehr aufrecht zu erhalten und verbessern zu können. Die Lokalisierung der Flächen geschieht unter Beachtung der guten Erreichbarkeit des Einkaufs- und Geschäftszentrums und nach alternativer Prüfung der zur Verfügung stehenden Flächen. So werden in der Randzone des Kerngebietes auf dem und unter dem "Großer Markt" weitere öffentliche Einstellplätze vorgesehen.

Fußgängerzone

Zur Steigerung der Attraktivität des Stodtkerns sollen fahrzeugberuhigte Zonen mit Erholungswert ausgeweitet werden. Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan Flächen dafür vorgeschlagen, die dieser Zielsetzung entsprechen.

1.2.1.5 Die Versorgungsflächen

Die Festsetzung der Flächen für Trafostationen ist durch die Standortvorgaben des Versorgungsträgers begründet.

1.2.1.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

Für die Verbindungen zwischen Grüner Heideberg/Großer Heideberg und Große Straße/Gerwinstraße werden innerhalb der Überbaubaren Fläche für die freizuhaltende Erdgeschoßzone mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen" festgesetzt, damit die Durchgänge innerhalb der Überbauung für die Allgemeinheit gesichert bleiben.

1.2.2 Festsetzungen nach § 103 BauONW

Die Festsetzungen der Dachneigungen orientieren sich weitgehend an den derzeitigen Neigungen der Dächer. Da die vorhandenen Dachneigungen ein für Kleve typisches stadtgestalterisches Element darstellen, soll dies durch den Bebauungsplan unterstützt und gesichert werden.

1.3 Plangebiet

Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes sind in der zeichnerischen Darstellung durch eine gestrichelte Liste gekennzeichnet.

1.4 Überschläglich ermittelte Kosten
(für den Zeitraum von ca. 5 - 8 Jahren)

Freilegungskosten für Verkehrsflächen (einschließlich Grunderwerb)

DM

Straßenbau (einschließlich Fußwege, Fußgängerzone, Parkierungsflächen und Beleuchtung)

DM 650.000, --

Errichtung einer Tiefgarage

DM 3.500.000,--

Entwässerung

DM

insgesamt

DM

In der mittelfristigen Finanzplanung sind diese Betröge vorgesehen.

1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die Bebauungsplanung nimmt im wesentlichen Bezug auf die bestehende Parzellenstruktur. Erforderliche Veränderungen sind auf freiwilliger Basis denkbar. Sollte dies nicht möglich sein, beabsichtigt die Stadt Kleve, in Teilbereichen eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

Aufgestellt: Kleve , 3. Juni 1981 Der Stadtdirektor

Cramer N

Im Auftrug:

	gewählte GFZ										9 gewühlte GFZ	1,2	1,2	1,2
0			2,4	2,5		2,4			2,5		8 vorhandene GFZ Spolta 7	1,08	1,1	1,05
	vorhandene GFZ	Spalte 4	2,30	2,48	2,33	2,25	2,27	2,39	2 47	14,7	7 vorhandene Geschglittighe	180	150	335
14	vorhandene Ge-	scholifildche ca. m	540	335	280	720	250			_	6 gewählte GRZ	7,0	7,0	2'0
	-							215	210	2	s vorhandene GRZ Spalte	0,53	0,56	69'0
င	Grundstücksgröße	ca. m	235	135	120	320	110	06	85		vorhandene v Grundfjäche C	06	75	220
2 ~	Parzellennummer		147	94	. 86	198	207	, 93		-	Grun grðík ca. r	170	135	320
	Parzel							91, 92, 93	711	6	Parzellen- nummer	7	8	20
	Block		Stechbahn/Rahmstraße	Kloppberg/ Große Straße/	Hasenberg	Gerwinstraße/ Schloßtorstraße/	Große Straße	Große Straße/	Wasserstraße		Block	Schollenrondel/Heidelber- ger Mauer/Schweinemarkt/	Großer Markt	

BESTAND

A. Rechtsgrundlagen

§§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. 12. 1974 (GV NW 1975, S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 4. 1975 (GV NW, S. 304) und

a) für die planerischen Festsetzungen §§ 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes

(BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBI. 1 1960, S. 341) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung

(BauN VO) i. d. F. vom 15. 9. 1977 (BGBI. I S. 1763)
Planzeichenverordnung

vom 19. 1. 1965 (BGBI. 1 1965, S. 21)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahms-

Weise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1.2 Traufenhöhen

Bei den Festsetzungen der Traufenhöhen (TH = Traufenhöhe) durch Mindestund Höchstmaße nach § 16 Abs. 3 BauNVO sind die Höhenfestsetzungen auf die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante bezogen.

Ausnahmen von den festgesetzten Traufenhöhen sind zulässig, wenn Anpassungen an die vorhandenen Traufenhöhen der Nachbarbebauung dies
erfordern, dabei darf die festgesetzte Mindestgrenze der Traufenhöhe um
maximal 50 cm unterschritten und die festgesetzte Höchstgrenze um maximal
50 cm überschritten werden.

1.1.3 Baulinien

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ausnahmsweise im Erdgeschoß ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der Baulinie zugelassen werden.

3. Juni 1981

Die Entscheidungsbegründung und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt vom 25. November 1981.

Kleve, den 26. November 1981 Der Stadtdirektor I.A.

