ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1-086-4 für den Bereich Große Straße/Herzogstraße/Opschlag/Ostufer Kermisdahl von Brücktor bis Burgbrücke/Burgberg/Schloßtorstraße/Gerwin/Wasserstraße

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-086-0 ist der vorgesehene Neubau eines Hotels mit ca. 120 Betten. Der Hotelneubau soll unmittelbar hinter der Stadthalle errichtet werden.
Das jetzige Gelände ist im Bebauungsplan Nr. 1-086-0 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die jetzige Ausweisung zwischen Wasserstraße und Bleichen erfolgt als Kerngebiet (MK).
Der vorgelegte Entwurf für das Hotel erreicht einschließlich gläsernem Dachaufbau eine Höhe von 6 Geschossen.

Nach eingehenden Untersuchungen besteht an der fraglichen Stelle ein Bedarf von ca. 200 Stellplätzen. Von diesen dienen ca. 150 Stellplätze als Ersatz für die zur Zeit auf der Fläche vorhandenen Abstellmöglichkeiten, während die restlichen 50 Stellplätze zur Deckung des Eigenbedarfs des geplanten Hotels ausreichen dürften.
Diese 200 Stellplätze lassen sich nach dem Neubau des geplanten Hotels nicht mehr oberirdisch unterbringen. Es ist daher vorgesehen, eine zweigeschossige Tiefgarage zu errichten.
Bei einer eingeschossigen Tiefgarage müßte der gesamte Bereich einschließlich der Straße "Bleichen" und Teile der Wasserstraße in Anspruch genommen werden, um diese 200 Stellplätze unterzubringen. In diesem Fall müßten allerdings sehr viele vorhandene Bäume beseitigt werden.

Alle anderen Ausweisungen und Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-086-0 bleiben weiterhin bestehen. Nicht ganz! Und B-Pla-Nr 1-086-1 ?

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan kann nur im Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplänen 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

./2

- Hebung des Freizeitwertes innerhalb der Innenstadt durch fahrzeugfreie Wegeführungen und durch Aufwertung innerstädtischer Grünsubstanz.

Begründung der Planungsinhalte

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

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 "Reines Wohngebiet" (WR), "Allgemeines Wohngebiet" (WA), "Mischgebiet" (MI) und "Kerngebiet" (MK). Die beabsichtigten Nutzungsarten für zusätzlich ausgewiesene Bauflächen sind den umgebenden Nutzungsarten angepaßt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die "Reinen Wohngebiete" die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, weil aus der Standortbeziehung zum Kernbereich die Notwendigkeit für derartige Nutzungen nicht gegeben ist und die jetzt vorgegebene Wohnnutzung stören würde.

Für die "Allgemeinen Wohngebiete" werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen, da in diesem Gebiet zur Zeit derartige Nutzungen nicht gegeben sind und hier sehr ungünstige Standortvoraussetzungen wären. Auch weiterhin soll das Wohnen die vorrangige Nutzung darstellen.

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

Vergnügungsstätten

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, das MK-Gebiet gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO zu gliedern. Dadurch werden Vergnügungsstätten in einem Teil dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen, sie sind jedoch in anderen Teilen des MK-Gebietes weiterhin zugelassen, so daß der Charakter des MK-Gebietes im Sinne von § 7 BauNVO unverändert bestehen bleibt. Da das fragliche MK-Gebiet über die Grenzen dieses Bebauungsplanes hinausreicht, ist der Begründung ein Übersichtsplan beigefügt, aus dem sich das Gesamtkonzept für die Gliederung des MK-Gebietes im ganzen Stadtzentrum erkennen läßt. Bei der Erstellung dieses Konzeptes waren die im folgenden näher erläuterten städtebaulichen Gründe maßgebend.

./3

Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Fernerhin sind nach § 1 Absatz 5 Nr. 8 BauGB u. a. auch Belange der Wirtschaft bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Ein wichtiges Ziel der Landesplanung, das zugleich auch für die örtliche Wirtschaft von großer Bedeutung ist, stellt der LEP I/II dar, nach dem Kleve als Mittelzentrum für 100.000 bis 150.000 Einwohner dienen soll. Es mag in diesem Zusammenhang dahingestellt bleiben, ob der Einzugsbereich der Stadt zur Zeit schon dieses Ziel des LEP I/II erreicht oder teilweise sogar überschritten hat.

Was jedoch den Einzelhandel betrifft, übt Kleve zweifellos bereits heute in vielerlei Hinsicht eine Mittelpunktfunktion für ein weiteres Umland aus. Käufer kommen nicht nur aus den ländlichen Ortsteilen der Stadt Kleve selbst, sondern auch aus nahegelegenen anderen Städten, um ihre Einkäufe in Kleve zu erledigen. Besonders groß ist der Andrang von Käufern aus den benachbarten Niederlanden. Diese Mittelpunktfunktion der Stadt Kleve im Bezug auf den Einzelhandel hat in den letzten Jahren zudem noch stetig zugenommen, was u. a. mit Hilfe der zunehmenden Belegungszahlen der innerstädtischen Parkplätze nachgewiesen werden kann. Der Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum, schon immer wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Kreisstadt, gewinnt also zunehmend an Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung und zugleich auch ganz allgemein für die Mittelpunktfunktion der Stadt.
Es obliegt der Stadtplanung daher, diese zunehmende Bedeutung des Einzelhandels im Stadtzentrum gebührend zu berücksichtigen und sie in angemessenem Umfang durch planerische Mittel zu fördern. Das geschieht auf vielerlei Weise, etwa durch die Einrichtung bzw. Erweiterung der Fußgängerzone, durch die Förderung des zentrumsbezogenen öffentlichen Personennahverkehrs sowie durch die Anlage von immer mehr Parkplätzen, um nur einige wichtige Maßnahmen zu nennen.

Eine weitere wichtige Maßnahme, die erfahrungsgemäß die Attraktivität eines zentralen Einkaufsbereiches steigert, ist die Vorsorge, daß die Folge der Läden möglichst nicht oder zumindest möglichst wenig durch sonstige Nutzungen unterbrochen wird. In diesem Sinne hat die Stadt durch Bauleitplanung in Verbindung mit der Androhung von Baugeboten sowie durch privatrechtliche Aktivitäten dafür gesorgt, daß die meisten Baulücken im Hauptgeschäftszentrum inzwischen geschlossen wurden.

In letzter Zeit tritt plötzlich eine Massierung von Bauanträgen zur Errichtung von Vergnügungsstätten, und zwar speziell von Spielhallen, vor allem in dem Hauptgeschäftszentrum auf. Würde man diesen Anträgen stattgeben, führte das zu einer die Attraktivität des Hauptgeschäftszentrums mindernden Häufung von Unterbrechungen der durchgehenden Ladenfolge, was den o. a. Planungszielen widersprechen würde. Es erscheint daher dringend geboten, diese Vergnügungsstätten durch Bauleitplanung in jene Teile des Stadtzentrums abzudrängen, wo sie das Hauptgeschäftszentrum (insbesondere auf der Strecke vom Bahnhof über die Herzogstraße, Große Straße, Hagsche Straße und Hoffmannallee bis zur Brahmsstraße) nicht auf solche Weise städtebaulich beeinträchtigen.
Zwar ist hier das Interesse der Betreiber von Vergnügungsstätten an einer zentralen Lage abzuwägen gegen das gesamtwirtschaftliche Interesse des Einzelhandels und der Stadt an einem möglichst leistungsfähigen Hauptgeschäftszentrum. Er erescheint jedoch für die Betreiber von Vergnügungsstätten noch als zumutbar, auf andere zentralgelegene Standorte auszuweichen, wie sie im Rahmen des Glie-

derungsvorschlages angeboten werden, zumal wenn man den großen Vorteil für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt als Ganzes bedenkt, der dadurch entsprechend den o. a. Darlegungen erreicht wird.

In diesem Zusammenhang könnte man fragen, warum nur Vergnügungsstätten und nicht auch sonstige Nutzungen, die die durchgehende Ladenzeile unterbrechen, bei der vorgesehenen bauleitplanerischen Maßnahme erfaßt werden sollen. Hierbei ist jedoch zu bedenken, daß die letztere Gruppe der sonstigen Nutzung (wie z. B. Banken, Restaurants) in gewisser Hinsicht zwar ebenfalls die Funktion des Haupteinkaufszentrums durch Unterbrechung der durchgehenden Ladenzeile behindert, andererseits jedoch auch wieder gerade für das optimale Funktionieren eines Hauptgeschäftszentrums dringend erforderlich ist und daher nicht ausgeschlossen werden sollte. Sofern Vergnügungsstätten in den Teilbereichen bereits bestehen, in denen sie aus städtebaulichen Gründen unerwünscht sind, und aufgrund der Gliederung nicht mehr zugelassen werden können, so sollen diese aus Gründen der Verhältnismäßigkeit im Rahmen des Bestandsschutzes geduldet und nicht durch entschädigungspflichtige Zwangsmaßnahmen ausgelagert werden. Für eine solche Duldung spricht übrigens auch, daß die Zahl der Vergnügungsstätten im fraglichen Bereich noch verhältnismäßig gering ist. Es wird jedoch von der unteren Bauaufsichtsbehörde darauf zu achten sein, daß der Bestandsschutz im rechtlichen Rahmen eng ausgelegt wird und nicht durch eine allzu großzügige Handhabung zu einer Aushöhlung des entsprechenden Planungszieles führt.

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 zugrunde zu legen.

Es ist erforderlich, in Teilbereichen die Höchstwerte gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 Absatz 9 und 10 BauNVO und wird damit begründet, daß bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 26.06.1962 das Gebiet überwiegend bebaut war, weiterhin sollen die heutigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse im wesentlichen unverändert bleiben. Dadurch ist eine Einhaltung der Höchstwerte des § 17 Absatz 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.

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgrund des § 17 Absatz 10 BauNVO für den mit ■ MI TH max. 3,5 m über Schloßtorstraße, TH max.10,0 m über Wasserstraße 0,8 2,0 28/35° g ausgewiesenen Teilbereich westlich der Wasserstraße wird damit begründet, daß durch eine geschlossene Bebauung eine städtebaulich befriedigende Situation hergestellt werden kann. Diese Feststellung leitet sich ab aus der Zielsetzung, die Wasserstraße durch eine raumbegrenzende Bebauung zu schließen.

Dabei wird eine höhenmäßige Anpassung zur umgebenden Bebauung angestrebt. Entsprechend der vorhandenen Parzellengröße ist bei Einhaltung der zulässigen Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 BauNVO die dargelegte Zielvorstellung nicht realisierbar, somit wird erst durch eine Überschreitung eine Verwirklichung der Zielsetzung ermöglicht.

Die Gebiete, in denen die Höchstwerte des § 17 Absatz 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 zugeordnet :

TH max. 3,5 m = 1 Geschoß
TH max. 10,0 m = 3 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.

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- Die offene bzw. geschlossene Bauweise orientiert sich an der gegebenen Bauweise. So ist beispielsweise entlang der Gasthausstraße oder auch "An der Münze" die geschlossene Bauweise bereits jetzt vorhanden, während z. B. westlich der Wasserstraße (Teilgebiet Bleichenberg/Schloßtorstraße/Wasserstraße) die offene Bauweisen zu ändern.

- 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 laut der planungsrechtlichen Festsetzung ausnahmsweise Schaufensteranlagen bzw. Passagen 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 Fußgänger vor den Geschäften zu schaffen.

Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen werden entsprechend ihrer jetzigen Zweckbestimmung voll respektiert und übernommen.

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

./6

Verteilungs- und Erschließungsnetzes beinhaltet verkehrs- und funktionsgerechte Verbindungen. Zur Erreichung dieser Zielsetzungen ist es aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, Privateigentum in Anspruch zu nehmen.

Ruhender Verkehr

Die nördlich der Stadthalle jetzt vorhandenen öffentlichen Parkflächen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Die zusätzlichen öffentlichen Parkflächen beidseitig der Wasserstraße dienen u. a. zur Abdeckung des Bedarfs von öffentlichen Stellplätzen für den Gemeinbedarf - Stadthalle - und dem angrenzenden Naherholungsbereich Kermisdahl (s. auch Tiefgarage).

Fußgängerzone

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

Die Versorgungsflächen

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

Die Grünflächen - Parkanlagen sowie Wasserflächen

Es ist Zielsetzung des Bebauungsplanes, daß der Bereich des Kermisdahles für den angrenzenden Stadtkern geeignete Naherholungsfunktionen mit übernimmt. Durch die Festsetzung von Wasser- und Grünflächen wird eine ortsrechtliche Absicherung des Naherholungsbereiches Kermisdahl erreicht.

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

Die im nördlichen Teil, westlich des Kermisdahles im Bebauungsplan ausgewiesenen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen werden damit begründet, den Zugang der sich im Erdgeschoß befindlichen Geschäfte unter Beachtung der Überbauung und den des Naherholungsbereiches Kermisdahl (hier Kermisdahlufer) für die Allgemeinheit zu sichern.

Plangebiet

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

26

Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kleve voraussichtlich keine Kosten.

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 BauGB durchzuführen.

Aufgestellt :

Kleve, den 12.12.1989

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

I.A.

(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 05. Juni 1990
AZ. 35.2-12.25 (Kleve Nr. 1-086-4)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf