

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1-089-2 für das Gebiet zwischen Stechbahn/
Große Straße/Schloßstraße/Schloßtorstraße/Prinzenhof/Nassauer-
mauer/Hagsche Poort

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In letzter Zeit sind immer stärkere Versuche des Vergnügungs-
gewerbes zu beobachten, in die Innenstadt und vor allem in die
Hauptgeschäftsstraßen vorzudringen. Dabei geht es vor allem
um die Errichtung von Spielhallen. Um diese Entwicklung auf
ein städtebaulich vertretbares Maß zu beschränken, hat der
Rat der Stadt Kleve den Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1-089-0 gefaßt.

Der Bebauungsplan sieht vor, daß das MK-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4
BauNVO gegliedert wird. Dadurch werden Vergnügungsstätten in
einem Teil dieses Gebietes 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
bestehenbleibt. 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.

Nach § 1 Absatz 4 BauNVO sind Bauleitpläne den Zielen der Raum-
ordnung und Landesplanung anzupassen. Fernerhin sind nach § 1
Absatz 5 BauGB u.a. auch Belange der Wirtschaft bei der Auf-
stellung 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 selber, 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 zuge-
nommen, 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.

Fotokopie der Stadt Kleve

Das geschieht auf vielerlei Weise, etwa durch die Einrichtung bzw. Erweiterung der Fußgängerzone, durch die Förderung des zentrumsbezogenen öffentlichen Personennahverkehr 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.

Nun tritt in letzter Zeit plötzlich eine Massierung von Bauanträgen auf Einrichtung von Vergnügungsstätten, und zwar speziell von Spielhallen, vor allem im 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, Stechbahn und Hagsche Straße bis zur Linde) 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. Es erscheint jedoch für die Betreiber von Vergnügungsstätten noch als zumutbar, auf andere zentral gelegene Standorte auszuweichen, wie sie im Rahmen des Gliederungsvorschlages 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 Haupteinkauszentrums 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.

Alle weiteren Festsetzungen und Begründungen des Bebauungsplanes Nr. 1-089-0 bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Aufgestellt:

Kleve, den 20.03.1991

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag


(Crämer)

Fotokopie der Stadt Kleve

Entscheidungsbegründung

STADT KLEVE

BEBAUUNGSPLAN NR. 1-089-0

1. BEGRÜNDUNG1.1 Ziel und Zweck 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
- Hebung des Freizeitwertes innerhalb der Innenstadt durch fahrzeugfreie Wegführungen und durch Aufwertung innerstädtische Grünsubstanz
- Sicherung von Kinderspielbereichen.

1.2 Begründung der Planungsinhalte1.2.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen1.2.1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung1.2.1.1.1 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 "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 für den Stadtkern ungeeignet sind.

Für den im Mischgebiet ausgewiesenen eingeschossigen Teilbereich wird gemäß § 12 (4) BauNVO eine Nutzungsbeschränkung - zulässig nur Garagen - festgesetzt. Die Begründung für diese Festsetzung ist, die vorhandenen Garagen und die damit verbundene Betriebseinrichtung zu respektieren, damit auch zukünftig ein Teil des Defizites an Stellplätzen im Innenstadtbereich hier abgedeckt werden kann.

1.2.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es ist erforderlich, in Teilbereichen 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 zugeordnet:

TH 6.00 - 7.00 m	=	2 Geschosse
TH 6.00 - 8.00 m	=	2 Geschosse
TH 6.00 - 10.50 m	=	2 - 3 Geschosse
TH 9.00 - 10.50 m	=	3 Geschosse
TH 9.00 - 11.00 m	=	3 Geschosse
TH 9.00 - 13.00 m	=	3 - 4 Geschosse.

Bei der Festsetzung von zwingenden Geschößzahlen sind einerseits gleiche Geschößzahlen 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 Grundstücksflächen

- Die offene bzw. geschlossene Bauweise orientiert sich an der gegebenen Bauweise. So ist beispielsweise entlang der Hagsche Straße oder auch an der Kirchstraße die geschlossene Bauweise bereits jetzt vorhanden, während z. B. westlich der Straße Am Prinzenhof 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 umgrenzt, sie sollen in der jetzigen Form und in den vorhandenen Abmessungen beibehalten werden.

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 lt. 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.

+++ "Zwischen den einander gegenüberliegenden Häuserfronten entlang der Straßen kommen dadurch teilweise Abstände zustande, die nach §§ 2 und 3 Abstandsflächenverordnung nicht zulässig sind. Zur Regelung dieser Frage wird eine Satzung nach § 103 BauO NW erlassen."

Fotokopie der Stadt Kieve

1.2.1.3 Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Parzellen Nr. 149, 150 und 151 an der Hagsche Poort sowie die Parzelle Nr. 160 tlw. an der Gymnasiumstege werden mit in die angrenzende Gemeinbedarfsfläche für Schule und Turnhalle einbezogen, da sie jetzt entsprechend der Gesamtsituation isolierte Einzelparzellen darstellen und ansonsten nicht sinnvoll integriert werden können.

Die Parzelle Nr. 41 an der Nassauer Mauer wird in die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Jugendheim" eingegliedert, um zukünftig benötigte Erweiterungsflächen zu sichern.

Die Parzellen Nr. 272 und 273 (Bereich Goldstraße - Am Prinzenhof) werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bürgerzentrum" mit Tiefgarage ausgewiesen. Nach Abwägung unter Heranziehung alternativer Standortüberlegungen liegt die Begründung für den jetzt ausgewiesenen Standort in der unmittelbaren Orientierung zum Stadtkern, der günstigen Anbindung an das Verkehrsnetz sowie in der Möglichkeit, den Platz "Kleiner Markt" in Verbindung mit der Stiftskirche durch eine Bebauung zu umschließen und zu gestalten.

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 Verteilungs- und Erschließungsnetzes beinhaltet verkehr- und funktionsgerechte Verbindungen. Zur Erreichung 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, der Gemeinbedarfseinrichtungen und nach alternativer Prüfung der zur Verfügung stehenden Flächen.

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.

Fotokopie der Stadt Kleve

1.2.1.5 Die Versorgungsflächen

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

1.2.1.6 Die Grünflächen wie Parkanlagen und Spielplätze

Da der Stadtkern Erholungsfunktionen mit wahrnehmen soll, ist eine stärkere Gründurchflechtung vorgesehen worden.

Um das Innenstadtgebiet direkt mit dem Naherholungsbereich Kermisdahl zu verknüpfen, ist eine direkte Fußwegverbindung unter Inanspruchnahme von Privateigentum der Parzellen Nr. 167, 168 und 169 ausgewiesen worden. Durch diesen Fußweg ergab sich eine zwangsläufige Teilung der Parzelle 167, wobei der östliche Teil durch die Zäsur für den Eigentümer nutzlos geworden ist und daher als öffentliche Grünfläche dem Naherholungsbereich Kermisdahl angegliedert wird.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich Reitbahn - Bleichenberg werden festgesetzt, um das Innenstadtgebiet mit dem Naherholungsbereich Kermisdahl zu verknüpfen und um die Sichtbeziehungen Bleichenberg - Schwanenburg zu erhalten.

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

Um die innere Andienung und Erschließung der Blockbebauung Stechbahn - Hagsche Straße und an der Kapitelstraße - Hagsche Straße zu sichern, ist diese Festsetzung getroffen worden. Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz sind nicht erforderlich.

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 stadtgesterisches 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 Linie gekennzeichnet.

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

Freilegungskosten für Verkehrsflächen, Grünflächen und Gemeinbedarf (einschließlich Grunderwerb)	DM 420.000, --
Straßenbau (einschl. Fußwege, Fußgängerzone, Parkierungsflächen und Beleuchtung)	DM 850.000, --
Grünflächen	DM 35.000, --
Entwässerung	DM
Insgesamt	DM

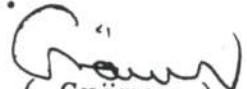
In der mittelfristigen Finanzplanung sind diese Beträge vorgesehen.

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.

5.4.1979

Kleve, den 23.1.1980
Der Stadtdirektor
I.A.


(Crämer)



Fotokopie der Stadt Kleve