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. 1-089-6 für das Gebiet Kapitelstraße/westliche Grenze des Stiftskirchenvorplatzes/Kleiner Markt/Goldstraße/Prinzenhof/südliche Grenze der Flurstücke Nr. 161 und 162/Nassauerstraße

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Sparkasse Kleve beabsichtigt, das Grundstück zwischen Goldstraße/Prinzenhof/Nassauerstraße zu bebauen. Zur Realisierung dieses Bauvorhabens ist die Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-089-0 in Verbindung mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 1-089-6 für den zu ändernden Teilbereich erforderlich.
Der neue Bebauungsplan Nr. 1-089-6 umfaßt den gesamten angrenzenden städtebaulichen Raum mit der Kirche, den Plätzen und Straßen.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Baukörper

Das Grundstück liegt an einer städtebaulich besonders empfindlichen Stelle zwischen Stiftskirche und Schwanenburg.
Die ursprüngliche Bebauung wurde im 2. Weltkrieg zerstört. Seitdem bildet die unbebaute Fläche, die zur Zeit als Parkplatz genutzt wird, eine gestalterisch als unbefriedigend empfundene Lücke in der Platzwand des Kleinen Marktes.
Dieser städtebauliche Mißstand soll nun kurzfristig durch die o. a. Baumaßnahme behoben werden. Hierbei wird besonderer Wert auf die städtebauliche Einordnung des Baukörpers mit der Stiftskirche, dem Kleinen Markt und der Nachbarbebauung gelegt.

2.2 Stellplätze

Auf dem vorgesehenen Baugelände ist zur Zeit in provisorischer Form ein öffentlicher Parkplatz angelegt. Durch die geplante Baumaßnahme wird ein zusätzlicher Bedarf von schätzungsweise 100 Stellplätzen erwartet. Zukünftig sind in dem Gebäude insgesamt maximal 250 Stellplätze unterzubringen, die sowohl für Angestellte und Besucher der Sparkasse als auch allgemein für Besucher der Innenstadt zur Verfügung stehen sollen.
Die Stellplätze sind in einer drei- bis viergeschossigen Tiefgarage innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen unterzubringen.
Durch die Änderung der Planung der Tiefgarage in der jetzt offenzulegenden Fassung gegenüber der bisherigen Fassung der Bürgerbeteiligung rückt die Tiefgarage weiter von der Stiftskirche ab, so daß die Sicherheit der Stiftskirche gegenüber den Angaben aus dem Gutachten vom 03.03.1986 noch größer wird.

2.3 Verkehrskonzept

Die Hauptverkehrserschließung in diesem Teil der Innenstadt soll nach wie vor über die bestehende Achse Stechbahn/Kirch-

straße/Nassauerstraße verlaufen, wobei wie bisher die Kirchstraße in einer Richtung, und zwar bergauf zum Kleinen Markt befahrbar bleibt. Die Goldstraße wird gegenüber der bestehenden Trasse verbreitert und dient somit der Hauptzu- und -abfahrt für die "Reitbahn" (Justizbehörden, Stadtbücherei u. a.). Hierdurch wird die Begrenzung des Verkehrs in der Straße "Prinzenhof" ermöglicht. Die endgültige Verkehrsführung des "Prinzenhofes" als Einbahnstraße (eventuell mit Änderung der Verkehrsrichtung) oder als Sackgasse kann erst nach Inbetriebnahme der Tiefgarage geklärt werden.
Da der gesamte Fahrverkehr vom Kleinen Markt herausgenommen werden soll und lediglich die Andienungsmöglichkeit der dort gelegenen Geschäfte sicherzustellen ist, erscheint die Beibehaltung der Propsteistraße als Verkehrsachse zwischen Hagsche Straße und Nassauerstraße als wünschenswert aber nicht als unverzichtbar.

2. Vorhandene Bauleitplanung, Planinhalt

Aufgrund der konkreten Baumaßnahme war der oben beschriebene Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-089-0 den neuen Gegebenheiten anzupassen. In diesem Teilbereich (neuer Bebauungsplan Nr. 1-089-6) ist entgegen der vorherigen viergeschossigen Bauweise nunmehr eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt (Traufhöhe).
Angepaßt an die neue Nutzung ist anstelle von bisher "Fläche für den Gemeinbedarf" die Baufläche als "Kerngebiet" (MK) festgesetzt. Der Stellplatzbedarf machte eine Erweiterung der überbaubaren Fläche für eine Tiefgarage bis unter die angrenzenden Verkehrsflächen Nassauerstraße sowie Goldstraße erforderlich.

4. 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 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.
Durch die Festsetzung von Traufenhöhen soll eine bessere Anpassung der Gebäude und Dachflächen erreicht werden.
Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen werden entsprechend ihrer jetzigen Zweckbestimmung voll respektiert und übernommen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Kanal (Trennsystem) erschlossen.
Die Müllbeseitigung geschieht durch die städtische Müllabfuhr.
Alle Straßen und Wege sind mit einer ausreichenden Beleuchtung ausgestattet.
Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist sichergestellt.

6. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes werden der Stadt Kleve voraussichtlich folgende Kosten entstehen :

Straßenbau und Kanal ca. 950.000,-- DM.

Aufgestellt :

Kleve, den 23.05.1990

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

I.A.

(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 08. Nov. 1990
AZ. 35.2-12.25 (Kleve, 1-089-6)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf