

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. 1-169-0 für das Gebiet Hoffmannallee/Brahmsstraße/
Ackerstraße/Lindenallee

Der Rat der Stadt Kleve hat in seiner Sitzung am 09.07.1986 und 08.10.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-169-0 für das Gebiet zwischen Hoffmannallee/Brahmsstraße/Ackerstraße/Lindenallee beschlossen. Die Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 1-169-0 erstreckte sich abweichend vom beschlossenen Aufstellungsbeschuß vom 09.07.1986 auch auf die hinteren Flächen entlang der Hoffmannallee zwischen Brahmsstraße und Lindenallee.

Durch Bauvoranfragen und Nutzungsänderungen im Bereich der Hoffmannallee hielt der Rat der Stadt es für notwendig, einen Bebauungsplan für den o.a. Bereich aufzustellen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan sieht vor, daß das MK-Gebiet gemäß § 1 Absatz 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 beigelegt, 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 BBauG sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Fernerhin sind nach § 1 Absatz 5 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 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 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.

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 mindern- den 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 Herzog-, Große-, Hagsche Straße und Hoffmann-allee 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. Es erscheint jedoch für die Betreiber von Vergnügungsstätten noch als zumutbar, auf andere zentralgelegene 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 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.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung für die Art der baulichen Nutzungen ist entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungsart festgesetzt in "Kerngebiet" (MK). Die Festsetzung, nach der im MK - "Kerngebiet" - oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen zulässig sind, nimmt Bezug auf die derzeit bestehende Situation und soll diese im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung wahren.

Das MK - "Kerngebiet" - wird gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert (s.o.). 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, im Teilbereich (Ecke Lindenallee/Hoffmannallee) 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 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 Berücksichtigung der erwähnten Zielsetzung 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.

Das Gebiet, in dem die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO laut Begründung überschritten werden, ist mit ■ gekennzeichnet.

Die offene bzw. geschlossene Bauweise orientiert sich an der gegebenen Bauweise. So ist beispielsweise entlang der Hoffmannallee und der Lindenallee die geschlossene Bauweise bereits vorhanden, während z.B. an der Thaerstraße und an der Brahmsstraße die offene Bauweise gegeben ist.

Die sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und/oder Baugrenzen umgrenzt. Baulinien sind entlang der Hoffmannallee festgesetzt, damit die Gebäudeflucht in diesem Bereich entsprechend der Altbebauung eingehalten wird.

Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsstraßen Hoffmannallee, Lindenallee und Thaerstraße bleiben unverändert.

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.

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 Bauandumlegung gemäß §§ 45 ff BauGB durchzuführen.

Kosten

Kosten werden der Stadt Kleve bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht entstehen.

Aufgestellt:

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Kleve

Kleve, im Juni 1989

I.A.


(Crämer)

Gehört zur Verfügung vom 02. Nov. 1989

AZ. 35.2-12.25 (Kleve 1-169-0)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf