

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-208-0 für das Gebiet Lindenallee/
Beuthstraße/Weyerstege/Triftstraße/Hoffmannallee

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Kleve hat am 30. 10. 1991 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 1-208-0 gefaßt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem sensiblen Teil der Stadt zu garantieren und zu wahren. Dieses ist deshalb dringend erforderlich, da z.B. im Eckbereich an der Hoffmannallee/Lindenallee und der Triftstraße Anträge vorliegen, die vorhandene Bebauung aufzustocken. Um die verschiedensten privaten und öffentlichen Interessen gegen- und untereinander abzuwägen, sollen im Bebauungsplanverfahren die unterschiedlichen Ansprüche auf ein städtebaulich verträgliches Maß festgeschrieben werden.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Innenstadtbereich, direkt im Anschluß an die Hauptverkehrsstraße.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus den zusammengefaßten Bebauungsplänen Nr. 1-170-0 und 1-125-0. Es befindet sich in der Gemarkung Kleve, Flur 29 und 34 und wird wie folgt begrenzt:

Südliche Grenze der Lindenallee, östliche Grenze der Beuthstraße, nördliche Grenze der Straße Mausgarten, westliche Grenze der Weyerstege, nördliche Grenze der Triftstraße bis zum Gebäude Hausnr. 36, südliche Grenze der Flurstücke Nr. 305, 304, 303 und 732 bis zur Hoffmannallee, westliche Grenze der Hoffmannallee bis zum Ausgangspunkt an der Lindenallee.

4. Planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wobei bezüglich der Nutzungsausweisung Übereinstimmung herrscht. Die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1-170-0 wurde bis auf die Änderung der Geschözzahl im oben beschriebenen Bereich nicht geändert.

5. Bestand im Bebauungsplan

Bis auf wenige Baulücken ist das Plangebiet entsprechend seiner Innenstadtnähe mit den unterschiedlichsten Häusern (Wohn- und Geschäftshäuser, AOK, Arbeitsamt, Realschule) bebaut. Die im rückwärtigen Straßenbereich gelegenen

großen Gartenflächen zwischen Lindenallee/Mausgarten und Triftstraße bleiben unverändert, da hier eine Bebauung nicht möglich ist.

Eine Belastung der Böden mit Altlasten bzw. umweltgefährdenden Stoffen ist nicht gegeben, so daß eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

6. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude erfolgt unverändert über die vorhandenen und direkt angrenzenden Straßen.

Eine negative verkehrliche Beeinträchtigung des Kreuzungsbereiches ist durch die Aufstockung einzelner Gebäude nicht zu erwarten.

In Anbetracht der Schallemission, ausgehend von der L 484 (Hoffmannallee), sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da hier keine Wohnbebauung angrenzt. Aufgrund begleitender Untersuchungen wurde festgestellt, daß die Höchstwerte durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung nicht überschritten werden.

7. Begründung zu den Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Abgrenzung für die Arten der baulichen Nutzungen sind entsprechend der vorhandenen Nutzungsarten festgesetzt in "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Kerngebiet" (MK). Die Festsetzung, nach der im MK-Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen zulässig sind, nimmt Bezug auf die derzeit bestehende Situation. Die Festsetzung dient auch dazu, eine Belebung des Innenstadtbereiches nach Geschäftsschluß zu erhalten. Für den Bereich der Realschule und des Arbeitsamtes wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, das MK-Kerngebiet nach § 1 (4) Baunutzungsverordnung zu gliedern, so daß die allgemein zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" in den Nutzungsgebieten 1 und 3 nicht zulässig sind. Dadurch werden Vergnügungsstätten nur in einem Teil des Innenstadtbereiches ausgeschlossen. Sie sind jedoch in anderen Teilen weiterhin zugelassen, so daß der Charakter des MK-Gebietes im Sinne von § 7 Baunutzungsverordnung unverändert bestehen bleibt. 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 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Ein wichtiges Ziel der Landesplanung, das zugleich auch für die örtliche Wirtschaft von großer Bedeutung ist, stellt der LEP I/II dar, nachdem 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 nahe gelegenen 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 in 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, u.z. 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 Ladefolge, 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, Hoffmannallee bis zur Realschule), 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 Nutzungen (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. Eine solche Duldung spricht übrigens auch dafür, 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 Planungsziels führt.

7.2 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 zugrunde zu legen. Abweichend von der derzeit vorhandenen Geschoßzahl im Eckbereich Hoffmannallee/Lindenallee und der Triftstraße soll zur städtebaulichen Abrundung in diesem Bereich

- a) das Hotelgebäude Triftstraße/Lindenallee teilweise von bisher vier auf sechs Geschosse,
- b) das Gebäude Lindenallee 43 von bisher vier auf fünf Geschosse,
- c) das Gebäude Triftstraße 1 von bisher zwei auf vier Geschosse,
- d) das Eckgebäude des ehemaligen Cafés "Linde" von bisher ein auf vier Geschosse,
- e) die vorhandene zweigeschossige Bebauung an der Triftstraße (Reinigung), wie bereits an der Hoffmannallee, auf drei Geschosse festgesetzt werden.

Es ist erforderlich, im Teilbereich (Ecke Lindenallee/Hoffmannallee Nr. 1) die Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 (2) und (3) 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.

Alle anderen Festsetzungen bezüglich der Geschoßzahl in diesem Bebauungsplan orientieren sich an die tatsächlich vorhandene Bauweise.

Auch die offene bzw. geschlossene Bauweise, die hier festgesetzt wurde, orientiert sich an der gegebenen

Bauweise. So ist beispielsweise entlang der Hoffmannallee die geschlossene Bauweise bereits vorhanden, während an der Triftstraße die offene Bauweise vorherrscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der bestehenden historisch bedeutsamen Gebäude sind besonders gekennzeichnet. Sie sollten in der jetzigen Form in der vorhandenen Abmessung beibehalten werden. 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.

8. Berücksichtigung von Belangen der Landschaftspflege

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Belange der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt. Im Bebauungsplan werden nur drei kleine zusätzliche überbaubare Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern ausgewiesen. Kernaussage des Bebauungsplanes ist aber nicht die Ausweisung von weiteren überbaubaren Flächen, sondern vielmehr die Erhöhung der Geschößzahl. Hierdurch wird ein höherer Versiegelungsgrad nicht erreicht.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Kosten

Der Bebauungsplan umfaßt ein bereits bestehendes Baugebiet; somit sind alle Erschließungsanlagen vorhanden, und es entstehen auch keine Kosten für die Stadt Kleve.

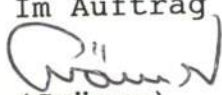
Die Ableitung der Abwässer erfolgt nach dem Trennverfahren. Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Netz und Transportleitungen dem Zentralspumpwerk Kellen zugeführt. Von dort wird das Abwasser mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert und nach der Behandlung dem Rheinstrom übergeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regenwassereinzugsgebietes Nr. 2, dessen Abwasser dem Vorfluter "Kermisdahl" bei Auslaufbauwerk km 1,070 zugeleitet wird.

Aufgestellt:

Kleve, den 30. 09 1992

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag


(Crämer)

Der Stadtdirektor
Az.: 60

Kleve, 04.11.92

Diese Entscheidungsbegründung ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Kleve vom 30.09.1992.

Im Auftrag




(Bergerhoff)