Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-235-0 für den Bereich Hoffmannallee/ Siegertstraße/ Sackstraße in Kleve.

1. Planungsanlass

Die Stadt hat vor einigen Jahren die Problematik der großflächigen Einzelhandelsbetriebe thematisch und planerisch aufgegriffen. Bebauungspläne, in denen aufgrund des Zeitpunktes der Rechtskraft großflächige Einzelhandelsbetriebe nach BauNVO zulässig gewesen wären, sind an die aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst worden. In diesem Zusammenhang sind konzeptionelle Überlegungen dahingehend angestellt worden, wo im Stadtgebiet von Kleve großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO verträglich anzusiedeln sein könnten. Der hier beplante Bereich war in diesem Zusammenhang ein möglicher und sinnvoller Standort, so dass die Verwaltung zunächst vorgesehen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, der diesem Ergebnis Rechnung trägt. Ein entsprechender Planentwurf mit der Festsetzung „ Sonstige Sondergebiete, mit der Zweckbestimmung: Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verwaltungs- / Bürogebäude“, ist in die Bürgerbeteiligung gegangen. Der Standort hat insgesamt eine Größe von ca. 62.000 m². Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich herausgestellt, dass eine Ausweisung als Kerngebiet (MK) die sinnvollere und zukunftsorientiertere Festsetzung darstellt.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt zwischen den nahezu parallel verlaufenden Straßen Hoffmannallee und Sackstraße. Durch seine günstige Lage ist es für eine Nutzung durch Einzelhandel geeignet.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Gewerbestandort „Elefantenschuhe“ an der Hoffmannallee wird aufgrund der weitgehenden Aufgabe der Produktionsstätten durch einen Investor überplant.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für diesen Bereich derzeit eine Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ sowie teilweise als „Fläche für den Gemeinbedarf“ vor. Es handelt sich um ein zentrumsnahes Gewerbegebiet, welches vollständig von „Wohnbauflächen“ bzw. entlang der Hoffmannallee von „Gemischten Bauflächen“ umgeben ist. Der Standort ist städtebaulich isoliert und somit langfristig als Gewerbestandort nicht entwickelbar. In bezug auf die unmittelbare Umgebung ist eine gewerbliche Nutzung in der jetzigen Form aus ökonomischer und städtebaulicher Sicht nicht weiter verträglich. Die „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden derzeit nicht entsprechend genutzt und auch zukünftig von der Stadt Kleve als solche nicht benötigt.

Entsprechend wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-235-0 eine Flächennutzungsplanänderung (98. FNP-Änderung) betrieben, um den rechtsverbindlichen FNP der Stadt Kleve an die neuen planerischen Vorstellungen anzupassen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat der Investor einen Gesamtplan für den Bereich erstellt und mit der Stadt Kleve abgestimmt. Vorgesehen ist ein Dienstleistungs- und Handelsschwerpunkt mit dem gesamten Spektrum des Einzelhandels im Bereich Fachmarkt. Dieses Vorhaben wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1-235-0 aufgegriffen und rechtlich verankert. Die Verwaltung beabsichtigt, der Ansiedlung von Fachmärkten in Ergänzung zur Innenstadt, Vorrang einzuräumen und hat dies als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Des weiteren hat die Bürgerbeteiligung ergeben, dass die geplante Ausweisung eines Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sowie „Büro- und Verwaltungsgebäude“ sowohl den Ansprüchen der zukünftigen Nutzung als auch den tatsächlichen Gegebenheiten in der Stadtentwicklung nicht gerecht werden kann. De Facto bildet der vorhandene Handelsbesatz, der im Verlauf der Hagschen Straße und der Hoffmannallee deutlich ausgeprägt ist, eine Ergänzung des Zentrums. Dementsprechend sind auch die geplanten Nutzungen auf dem Gelände von Elefantenschuhe als Ergänzung der Innenstadt einzuordnen. Da die tatsächliche Entwicklung der Innenstadt von Kleve deutlich der dargestellten Tendenz folgt, beabsichtigt die Verwaltung diese im zukünftigen Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern. Dieser Entwicklung kann nur durch die Festsetzung als „Kerngebiet“ (MK) langfristig Rechnung getragen werden.

Das zukünftige MK unterteilt sich aus städtebaulichen Gründen in drei Teilbereiche. Aus Gründen des Immissionsschutzes, sowie aus städtebaulichen Gründen, wird entlang der Hoffmannallee und der Siegertstraße ein Blockrand formuliert. Die Festsetzungen tragen dem Umstand Rechnung, dass sich an der Hoffmannallee zur Zeit mehrgeschossige Verwaltungsgebäude befinden und auch der Bestand entlang der Siegertstraße durch vergleichbar hohe, mehrgeschossige Gebäude geprägt wird. Festgeschrieben wird entlang der Hoffmannallee das MK Nutzungsgebiet 1 und entlang der Siegertstraße das MK Nutzungsgebiet 3. Die erhaltenswerten Gebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung werden auf diese Weise dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Die Nutzungsgebiete 1 und 3 haben eine Größe von zusammen ca. 8000 m².

Der weitaus größte Teil des Bebauungsplangebietes (MK Nutzungsgebiet 2 - ca. 54.000 m²) ist durch die MK Nutzungsgebiete 1 und 3 von der Hoffmannallee und Siegertstraße abgeschirmt.

In einem Teilbereich entlang der Hoffmannallee ist es notwendig, die Straße aufzuweiten, um Abbiegespuren in die Planung zu integrieren. Zu diesem Zweck wird ein Streifen von ca. 2,5m an dieser Stelle als „Öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

Das MK Nutzungsgebiet 1 wird mit einer Bautiefe von 30 m festgesetzt. Zu den Plangebietsgrenzen werden Abstände von überwiegend 5 m eingehalten. Diese Festsetzung sichert zum einen den Bestand, zum anderen werden für eine eventuelle spätere Bebauung ausreichend Abstände zu den umgebenden Nutzungen bzw. Straßenverkehrsflächen eingehalten, um Beeinträchtigungen weitestgehend zu

minimieren und städtebaulich ein akzeptables Bild zu erhalten. Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind, wie in der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig. Diese Festsetzung ist städtebaulich vertretbar und dient in erster Linie der Bestandssicherung.

Eine eventuelle zukünftige Bebauung hat sich am derzeitigen Straßenbild zu orientieren. Die GRZ liegt bei 0,8, die GFZ bei 2,4. Entsprechend ist im MK Nutzungsgebiet 1 eine Bebauung von III bis V Geschossen möglich. Gleichzeitig wird eine OK von max. 15 m für diesen Bereich festgesetzt. Hierdurch wird erreicht, dass eingeschossige Hallenbauten in diesem empfindlichen Bereich der Hoffmannallee nicht möglich sind.

Auch im MK Nutzungsgebiet 3 entlang der Siegertstraße wird eine überbaubare Fläche von 30 m Tiefe festgesetzt. Der Abstand zur Straße beträgt aus städtebauliche Gründen ebenfalls 5 m. Aus Rücksicht auf den Bestand wird hier keine Festsetzung der Geschossigkeit getroffen. Ansonsten gelten die gleichen Festsetzungen wie im MK Nutzungsgebiet 1.

Abweichend von den Festsetzungen der MK Nutzungsgebiete 1 und 3 wird für das MK Nutzungsgebiet 2 eine OK von max. 10 m festgesetzt. Auch hier wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet. Aus städtebaulichen Gründen soll die Höhenstaffelung im hinteren Bereich, eine optische Optimierung des Gebietes bewirken. Es wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die weitestgehend einen Abstand von ca. 5 m von angrenzenden Nutzungen einhält.

Da es auf dem Gelände eine geringe topographische Entwicklung gibt, werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die nächst anbaufähigen Verkehrsflächen im Bereich der Bürgersteighinterkante, als Ausgangspunkt der äußeren Wahrnehmung, zum Orientierungsmaßstab für die Festsetzung der Gebäudeoberkanten bestimmt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-235-0 in der Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten erfasst.

4. Erschließung

Der Grundstückseigentümer hat bei der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH ein Erschließungskonzept anfertigen lassen. Das Erschließungskonzept wurde am 09.10.2002 mit dem Landesbetrieb Straßenbau NW wie folgt abgestimmt. Die geplante Erschließung des Grundstücks geschieht hauptsächlich von der Hoffmannallee aus. Die Hauptzufahrt soll mit einer Signalanlage ausgestattet werden, die mit der vorhandenen Bedarfsanlage zu koppeln ist. Zudem ist beabsichtigt, in Fahrtrichtung Innenstadt eine Rechtsabbiegerspur zur Hauptzufahrt anzulegen. Auf einen Kreisverkehr soll verzichtet werden. Eine weitere Linksabbiegespur wird für Fahrzeuge aus Richtung Innenstadt kommend eingerichtet. Genaue Planungen können dem besagten Verkehrsgutachten entnommen werden, welches Bestandteil dieser Begründung ist.

Weitere Zufahrten sind von der Siegertstraße und der Sackstraße möglich. Die Ausfahrt in der Siegertstraße soll durch bauliche Maßnahmen so umgestaltet werden, dass der Ausfahrende ausreichende Sicht in die Straße erhält. Es ist beabsichtigt, die Zufahrt zur Flurstraße auf 7,50 m Breite auszubauen. Eine Andienung der entlang zum Schulgrundstück (Realschule) geplanten Geschäfte erfolgt auf dem unbebauten Geländestreifen zwischen den Gebäuden und der Grundstücksgrenze. Zur Verhinderung von Besucherverkehr in diesem Bereich ist eine geeignete Absperrung einzurichten.

Die Lieferantenausfahrt zur Hoffmannallee hin soll so ausgeführt werden, dass der Schwenkbereich der aus- und einfahrenden LKW nicht auf die Gegenfahrbahn führt. Es ist geplant, das Linksabbiegen an dieser Stelle durch bauliche Maßnahmen auszuschließen.

Im Übrigen wird dem Bebauungsplan das vom Investor beauftragte Verkehrskonzept zu Grunde gelegt. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird die Zahl der Stellplätze für das gesamte Plangebiet auf 900 beschränkt. Das Gutachten legt dar, dass diese Festsetzung für einen Standort dieser Größenordnung und dieser Nutzung ausreicht. Die „Verkehrliche Untersuchung zur Umnutzung des Elefanten – Fabrikgeländes in Kleve, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, vom 03.09.2002 wird als Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt, wie bisher, durch den Anschluss an die in den tangierenden Straßen vorhandene Trennkanalisation. Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Transportsammler Ost, zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebietes R 2 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk Km 1,070 (linkes Ufer) eingeleitet.

5. Immissionsschutz

Die „Schalltechnische Prognose“, die das Büro Graner + Partner für das Plangebiet erstellte, hat ergeben, dass am Immissionsort IP1-Sackstraße 21 die zul. IR-Werte überschritten werden. Zur Einhaltung der IR-Werte ist eine Schallschutzwand erforderlich. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen des Gutachters sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und durchzuführen. Das „Schalltechnische Gutachten“ nebst „Ergänzungsgutachten“ der Firma Graner und Partner, Bergisch Gladbach (17.09.2002 und 05.11.2002) sind Bestandteil dieser Begründung.

6. Belange von Natur und Landschaft

Der gesamte Bereich zeigt sich derzeit versiegelt. Durch die Umnutzung kommt es zu keiner Verschlechterung der ökologischen Situation.

7. Altlasten

Zur Erlangung aussagekräftiger Erkenntnisse wurde mit dem Investor vereinbart, ein entsprechendes Gutachten parallel zu den Abbrucharbeiten durchzuführen. Der Fachbereich Technik, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser und Bodenschutz des Kreises Kleve begeleitet intensiv die gutachterliche Tätigkeit.

Aufgestellt:

Kleve, den 21.01.2003

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Barnat)