

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-255-0 für den Bereich
Hagsche Poort / Stechbahn / Kirchstraße / Hagsche Straße (Mittelstadt)

1 Planungsanlass

Die Stadt Kleve hat einen Bebauungsplan für den Bereich Hagsche Poort/ Stechbahn/ Kirchstraße/ Hagsche Straße (Mittelstadt) zum Zwecke der Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 1-089-1, 1-089-2 und 1-089-8 aufgestellt. Ziel ist die geschäftliche Weiterentwicklung des Stadtkerns zur Vergrößerung der Flächen im Handel- und Dienstleistungssektor, und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist ein Teilbereich südlich der Böllenstege als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung hin zu einer Gemischten Baufläche wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans betrieben.

2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich in der Gemarkung Kleve, Flur 24 und 26 und umfasst den Bereich westlich der Kirchstraße, nördlich der van-Bracht-Stege, südlich der Stechbahn, östlich der Hagschen Poort, bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Volkshochschule und ca. 30 m parallel zur Hagschen Straße in Richtung Böllenstege. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.30 ha.

3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Dieser Plan wird durch die Planabsichten zur Umstrukturierung vorhandener und Schaffung zusätzlicher gewerblicher Nutzungen zwecks Ansiedlung von weiteren Geschäften im Stadtkern von Kleve notwendig.

Als generelle Ziele sind zu nennen:

- Bauliche Weiterentwicklung des Stadtkerns mit Vergrößerung der Flächen im Handel- und Dienstleistungssektor
- Zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr durch eine Tiefgarage mit ca. 350 Stellplätzen
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Stechbahn und Böllenstege
- Schaffung eines innenliegenden Hofes mit Erschließungsfunktion (Hagscher Hof)

Mit der Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen und der gewerblichen Nutzungen soll das unmittelbare Umfeld, bestehend aus dem angrenzenden Kindergarten, der Kirche, der Lutherschule, der Volkshochschule und dem Altenheim, neu geordnet werden.

- Städtebauliche Einbindung und Aufwertung der Kirche und des Kindergartens
- Schonung der in diesem Bereich liegenden innerstädtischen Baudenkmäler

4 Planinhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die beabsichtigten Nutzungsarten, die als „Kerngebiet“ (MK) und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, sind den umgebenden Nutzungsarten angepasst.

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.

Zwecks Anpassung der Gebäudehöhen an das Stadtbild gelten folgende Festsetzungen. Diese Festsetzungen weichen von den seinerzeitigen Ausweisungen der Bebauungspläne Nrn. 1-089-1, 1-089-2 und 1-089-8 ab.

Wandhöhen 11,00 – 14,00 m:

Südöstlicher Teil der Stechbahn, Hagsche Straße, nordwestlicher Teil der Kirchstraße und Ecke Hagsche Str./ van-Bracht-Stege.

Wandhöhen 9,00 – 14,00 m:

Südwestlicher Teil der Stechbahn bis zur Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / Kirche
Nordöstlicher Teil der Böllenstege

Wandhöhen 9,00 – 11,00 m:

van-Bracht-Stege, Ecke Van-Bracht-Stege/Kleiner Markt und westlicher Teil der Kirchstraße

Wandhöhen 8,00 – 10,00 m:

Südlicher Teil der Böllenstege
Nordwestlicher Teil der Böllenstege bis Kindergarten

Im Nutzungsgebiet 4 kann abweichend von der Gestaltungssatzung (Gestaltungssatzung für den Innenbereich) § 5 die Geschosshöhe gewerblich genutzter Gebäude maximal 4,50 m betragen.

4.2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die geschlossene Bauweise entspricht dem zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan und orientiert sich an der vorhandenen Bauweise.

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. Gemäss § 23 Abs.2 Satz 3 Bau NVO kann ausnahmsweise im Erdgeschoss ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen bis zu einer Tiefe von 5,00m von der Baulinie zugelassen werden.

Von der Stechbahn aus führen Passagen / Durchfahrten im Bereich Ecke Hagsche Strasse – Böllenstege und Ecke Hagsche Strasse – Stechbahn zum „Hagschen Hof“. Die Fläche im Innenhof soll zur ganzjährigen Nutzung mit einer transparenten Überdachung versehen werden (s. Nutzungsgebiet 4).

4.3 Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Die vorhandene Gemeinbedarfsfläche wird geändert und entsprechend den Zielsetzungen der 96. Änderung zum Flächennutzungsplan im Bebauungsplan ausgewiesen.

Südlich der Böllenstege wird die zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze für den ruhenden Verkehr notwendige Fläche der Tiefgarage und die Fläche der vorhandenen Turnhalle und kleinere Flächen im Bereich nördlich und südlich der Gymnasiumstege als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die Fläche an der Hagschen Poort südlich der vorhandenen Böllenstege wird zum Zwecke der Bebauung entlang der Hagschen Poort bzw. zur Schaffung von Parkmöglichkeiten als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche selbst werden keine Baugrenzen ausgewiesen.

5 Verkehrskonzept

5.1 Verkehrsflächen

Mit der Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen soll das unmittelbare Umfeld neu geordnet werden.

Die vorhandene Straße „Böllenstege“ wird im westlichen Bereich auf der Länge vom Kindergarten bis zur „Hagschen Poort“ in Richtung Süden verlegt. Die geplante Straße wird auf dem Gelände der Volkshochschule in unmittelbarer Nähe zum Volkshochschulgebäude geführt. Der dadurch gewonnene Abstand zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen (Kirche, Kindergarten, Baudenkmäler) schließt deren Beeinträchtigung aus, und schafft einen Vorplatz vor der Kirche und der Lutherschule, der öffentlich genutzt werden kann und so ausgestaltet wird, dass er mit den sonstigen Nutzungen städtebaulich harmonisiert.

Die Straße, einschließlich des Wendehammers, wird zudem für die Anlieferung der entstehenden Einzelhandelsflächen benötigt. Der Vorplatz vor der „Kleinen Kirche“ und der verkehrsberuhigte Bereich zwischen der „Hagschen Straße“ und dem Wendehammer schafft eine erhöhte Verkehrssicherheit für die Kindergarten- und Schulkinder.

Die Zu- und Abfahrt der geplanten Tiefgarage kann kurzfristig auf der Südseite des Volkshochschulgebäudes erfolgen. Dadurch wird die „Böllenstege“ entlastet und der PKW-Verkehr früher zur Schonung der Nutzungen an der „Hagschen Poort“ abgeleitet. Durch die Tiefgaragenerschließung über das Gelände der Volkshochschule wird die „Hagsche Poort“ im Bereich der „Stechbahn“ entlastet. Somit besteht eine größere Verkehrssicherheit im Umfeld der Lutherschule und des Kindergartens.

Nachdem die Frage über die Erschließung der geplanten Tiefgarage im Bereich Böllenstege/ Hagsche Poort zwischen dem Investor und der Stadt Kleve abschließend geklärt werden konnte, wird im Bebauungsplan diese Planungssituation festgeschrieben. Entlang der Böllenstege werden „Bereiche ohne Zu- und Abfahrt“ dargestellt, um die Erschließungssituation für die Tiefgarage entlang der VHS von der Straße „Hagsche Poort“ aus zu sichern. Im Bereich der Turnhalle sowie im oberen Bereich der Böllenstege werden zwei Zufahrtsbereiche festgesetzt, um die hier notwendige Erschließung zu gewährleisten.

5.2 Ruhender Verkehr

Zur Steigerung der Attraktivität des Stadtkerns wird mit der geplanten zweigeschossigen Tiefgarage (unterirdisch) und einem Parkdeck (oberirdisch) ein zusätzliches Angebot von ca. 350 Stellplätzen geschaffen.

Über eine unterirdische Schleuse, welche unter der Trasse der Ver- und Entsorgungsleitungen der Böllenstege führt, ist die Tiefgarage fußläufig mit dem „Hagschen Hof“ verbunden.

Durch die Ausweisung eines Kerngebietes einschließlich überbaubarer Flächen an der Hagschen Poort südlich der Böllenstege ist die Möglichkeit gegeben, Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die Flächen können als Haltebereich für die Lutherschule und den Kindergarten genutzt werden.

5.3 Fußläufiger Verkehr

Passagen und während der Geschäftszeiten geöffnete Durchgänge, schaffen zusätzliche fußläufige Verbindungen zwischen Stechbahn, Böllenstege und Hagsche Straße.

Ein bisher als Abstellplatz dienender Hof zwischen Stechbahn und Böllenstege, soll künftig als „Hagscher Hof“ Erschließungsfunktionen wahrnehmen und dem Aufenthalt, beispielsweise durch die Ansiedlung von gastronomischen Betrieben, dienen. Zur ganzjährigen Nutzung soll dieser Bereich mit Glas überdacht werden.

Mit der Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen soll das unmittelbare Umfeld, bestehend aus dem angrenzenden Kindergarten, der Kirche, der Lutherschule, der Volkshochschule und dem Altenheim neu geordnet werden. Ein Ziel hierbei ist es, die Kirche und die vorhandenen innerstädtischen Baudenkmäler städtebaulich einzubinden und aufzuwerten.

Durch die Verlegung der Böllenstege wird ein Vorplatz vor der Kirche geschaffen. Über die „Hagsche Poort“ wird fußläufig eine Verbindung zur Kirche und zum Kindergarten über den geplanten Vorplatz vor der Kirche geschaffen.

Der Bereich der „Hagschen Straße“ zwischen „Stechbahn“ und der „Böllenstege“ und der Bereich der „Böllenstege“ zwischen „Hagscher Straße“ und dem Wendehammer wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Entstehen wird eine Platzstruktur, die so weit als möglich vom Verkehr freigehalten wird.

6 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die notwendigen Kapazitäten werden mit den jeweiligen Trägern sichergestellt.

Brandschutz: Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit den Stadtwerken sichergestellt. Hierzu werden Löschwasserversuche durchgeführt.

Elektrizität: Durch die unterirdische Schleuse zwischen Tiefgarage und dem „Hagschen Hof“ wird eine Verlegung der Ortsnetzstation neben der Turnhalle notwendig. Für den zusätzlichen Bedarf an elektrischer Energie errichtet der Träger eine neue Trafostation. Der Standort wurde vom Träger mit den Stadtwerken abgestimmt.

Abwasserbeseitigung: Die im ausgewiesenen Planbereich vorhandene und künftige Bebauung wird über die in den tangierenden Strassen ausreichend bestehenden Abwassersammler nach dem Trennverfahren entwässert. Falls erforderlich, können zusätzliche Anschlusskapazitäten für die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden.

Schmutzwasserentsorgung: Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Abwasserkanalnetz 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.

Niederschlagswasserentsorgung: Das Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler Hagsche Straße – Grosse Straße – Herzogstraße dem Vorfluter Spoykanal bei Auslaufbauwerk km 0,145 (linkes Ufer) zugeführt. Dem Regenwasserauslaß ist das Einzugsgebiet R 5, welches das Niederschlagswasser aus dem Innenstadtbereich aufnimmt, zugeordnet.

6 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden nur in geringem Maße berührt, da in diesem Innenstadtbereich nach rechtskräftigem Bebauungsplan bereits eine fast vollständige Versiegelung vorhanden bzw. zulässig ist.

Es werden zwei durch Baumsatzung geschützte Ahornbäume durch die Planung tangiert. Als Ersatz für die Bäume sind sechs neue Ahornbäume (20-25 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Pflanzung eines Baumes ist im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen, für fünf Bäume ist ein Ersatzgeld nach Baumschutzsatzung der Stadt Kleve zu leisten.

7 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Kreises Kleve keine Altlastenflächen eingetragen. Darüber hinaus liegen der Stadt Kleve keine Erkenntnisse über Altlasten und Altstandorte vor.

8 Immissionsschutz

Die Stadt Kleve hat ein Immissionsschutzgutachten bezüglich der Lärmbeeinträchtigungen im Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage sowie hinsichtlich der Immissionen durch Abgase erarbeiten lassen.

Das Schallgutachten vom 30.August 2002 des Sachverständigenbüros für Immissionsschutz Uppenkamp + Partner prognostizierte die Auswirkungen durch den Betrieb der Parkanlage auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld.

Es handelt sich um eine private zweigeschossige Tiefgarage (unterirdisch, 250 STP) und ein Parkdeck (oberirdisch, 100 STP). Bei den Untersuchungen wurde von einer Zu- und Ausfahrt zur und von der Garage von der Hagschen Poort aus über das Volkshochschulgelände und parallel zum südlichen Gebäudeteil der Schule ausgegangen. Die Tiefgarage wird nur tagsüber maximal von 7.00 bis 20.30 Uhr geöffnet sein.

Wie die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel zeigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte im gesamten Einwirkbereich eingehalten.

An der Westfassade des Wohnhauses Nr.5 (Gymnasiumstege) beträgt die Differenz des ermittelten Beurteilungspegels zum Richtwert lediglich 1 dB(A). Ursache hierfür ist der nur geringe Abstand zur Zufahrtsstrecke.

Das Gutachten über die durch den Betrieb der Tiefgarage in der näheren Umgebung verursachten Schadstoff-Immissionen wurde am 24. September 2002 durch den RWTÜV Essen erstellt.

Bei den Untersuchungen wurde von einer Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage von der Hagschen Poort aus über das Volkshochschulgelände und parallel zum südlichen Gebäudeteil der Schule ausgegangen. Der RWTÜV berechnete und bewertete die Schadstoff-Immissionen. Die Immissionsberechnungen wurden mit dem Rechenmodell MISKAM für die Schadstoffe NO₂, Benzol, Ruß und Feinstaub durchgeführt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass im Bereich der umliegenden Bestandsbebauung nur geringe zusätzliche Immissionen durch das Parkhaus zu erwarten sind. Die Prüfwerte der 23. BimSchV (1) und die Grenzwerte der EU-Richtlinie werden hier deutlich unterschritten.

Erheblich höhere Konzentrationen werden an der geplanten Überbauung des Parkhauses - insbesondere im unmittelbaren Nahbereich des Abluftkamins - prognostiziert. Hier liegt am Aufpunkt P2 der errechnete Jahresmittelwert der Benzol-Immissionen deutlich über dem Prüfwert der 23. BimSchV. Für NO₂ überschreitet der errechnete Jahresmittelwert den Grenzwert der EU-Richtlinie. Am Aufpunkt P3 werden trotz erhöhter Konzentrationswerte die Prüfwerte der 23. BimSchV und die EU-Grenzwerte eingehalten.

Aufgrund der Immissionsergebnisse ist es zwingend erforderlich, bei einer Überbauung der Tiefgarage deren Abluft über Dach freizusetzen. In Anlehnung an den §18 der 1. BimSchV (10) (Ableitung für Gase) empfehlen wir, eine Freisetzungshöhe von 3 m über Dach einzuhalten.

Das Schallgutachten und das Gutachten über die Schadstoff-Immissionen werden als Anlage dem Bebauungsplan zugefügt.

9 Denkmalschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der als Bodendenkmal zu qualifizierenden mittelalterlichen Stadt und Stadtbefestigung. Beim Bau der Tiefgarage sowie bei der Ausweitung der Verkehrsfläche „Hagscher Hof“ und auch durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen kann mit Beeinträchtigungen des Bodendenkmals gerechnet werden.

Die bodendenkmalpflegerischen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich nicht um ein in die Denkmalliste eingetragenes Bodendenkmal. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäle zutage treten, wird den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW gemäß verfahren.

Im Bereich der Tiefgarage wurden archäologische Grabungen durchgeführt. Diese Suchgrabungen sind abgeschlossen. Eine Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zu dem Ergebnis der archäologischen Grabungen im Bereich der Tiefgarage wird nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse eingereicht. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege erhält bis spätestens zum 24.01.2003 die Grabungsdokumentation. Vermutlich müssen dann die Erdarbeiten im Zuge der Realisierung der Tiefgarage archäologisch begleitet werden. Hierzu wird sich das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege entsprechend noch äußern.

Aufgestellt:

Kleve, den 15.01.2003
Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Finke)