

Gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulichen Entwicklung des „Minoritenplatzes“ in Kleve

Prof. Kunibert Wachten

Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme sind die vom Rat beschlossenen Eckpunkte. Darüber hinaus werden auch die Anregungen aus der Bürgerschaft gewürdigt, die in der Bürgerversammlung am 19. September 2016 vorgetragen wurden und sich mit der gutachterlichen Position decken.

Zunächst werden einige generelle Gesichtspunkte benannt. Und dann sind die Gesichtspunkte Gegenstand der gutachterlichen Stellungnahme, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und seiner konzeptionellen Begleitung Berücksichtigung finden sollten.

Generelle Gesichtspunkte

Die heutige Parkplatzfläche des „Minoritenplatzes“ sollte bebaut werden. Dafür spricht ein vielfältiges Bündel an Argumenten.

Aus stadträumlichen Gründen sollte die Fläche bebaut werden. Die historisch bedeutsame Wallgrabenzonen braucht eine klare Fassung und eine Kontur. Das undifferenzierte „Ineinanderfließen“ der Freiräume würde die stadträumliche und –historische Erkennbarkeit der städtebaulichen Figur der Altstadt und des „Grünen Bandes“, das die Altstadt umschließt, beeinträchtigen. Überdies sollte die Innenstadt an ihrem nördlichen Abschluss auch „Gesicht“ zeigen und nicht den Blick in Hinterhof-ähnliche Ansichten freigeben, weil hier auch der nördliche Eingangsbereich zur Innenstadt stadträumlich und gestalterisch geprägt wird.

Auch stadtfunktionale Gründe sprechen für eine Bebauung. An dieser Stelle im Stadtgefüge findet der historisch entwickelte Innenstadtbereich seinen nördlichen Abschluss. Zugleich ist dieses Areal aus heutiger und künftiger Sicht das funktionale Gelenk zu den nördlich angrenzenden Entwicklungen der Stadt, insbesondere zur Hochschule Rhein-Waal. Die Innenstadtnähe des Hochschulstandortes kann umso mehr ein Gewinn für die Entwicklung der Innenstadt sein, wenn es gute funktionale Verflechtungen mit entsprechenden Nutzungsangeboten gibt. Die verknüpfenden öffentlichen Räume spielen dabei ebenfalls eine wichtige Rolle und sollten deshalb auch belebte Räume sein, was in der Regel am ehesten über entsprechende Nutzungen an den Rändern der Stadträume erreicht werden kann.

Und schließlich sprechen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine Bebauung. Kleve besitzt das Privileg, in eigener Hand über innerstädtische Entwicklungsflächen verfügen zu können. In nennenswerter Größenordnung besteht hier die Chance, Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen, in neuen Angeboten für innerstädtisches Wohnen und in Nutzungen, die die Verbindung zur Hochschule suchen. Überdies braucht auch das neu entstehende Gefüge öffentlicher Räume, attraktive Gassen- und Straßenräume und ein repräsentativer und offener Platz vor dem Rathaus, eine hohe Gestaltqualität, um der besonderen Lage gerecht zu werden. Denn so wie sich die Fläche heute zeigt, kann sie auf lange Sicht nicht bleiben. Dies mit Anspruch aus eigener Kraft zu

gestalten, bedarf einer finanziellen und wirtschaftlichen Grundlage, die sich nur mit einer Bebauung und damit verbundener Flächenwertschöpfung erreichen lässt.

Gesichtspunkte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Die Fläche des „Minoritenplatzes“ ist die wichtigste Potenzialfläche für die Stadtentwicklung in der Innenstadt. Wegen ihrer stadträumlichen und –funktionalen Bedeutung ist deshalb ein hohes Maß an prozessualer, organisatorischer und gestalterischer Sorgfalt notwendig.

Angesichts der Gelenkfunktion der Fläche des „Minoritenplatzes“ sollten neben dem engeren Areal, für dessen Entwicklung ein Bebauungsplan notwendig ist, auch die Verflechtungen mit den angrenzenden Stadträumen von der Wallgrabenzone bis zur „Große Straße“ und von der „Kavarinerstraße“ bis zum Spoykanal wie in einem Rahmenplan thematisiert werden. In diesem Rahmen können auch die Fragen des ehemaligen Edeka-Gebäudes, des Klostergartens und der Flächen hinter dem Rathaus behandelt werden.

Für die städtebauliche Entwicklung der Fläche des „Minoritenplatzes“ sollten zwei Baufelder, ein Platz auf der Ostseite des Rathauses, der den Trakt des Ratssaals mit der Wallgrabenzone in Verbindung bringt, eine gestaltete Fläche auf der Westseite des Rathauses, die nicht nur dem Parken dient, und ein gestalteter Freiraum am „Netelenhorst“ prägende Bestandteile des städtebaulichen Rahmens sein. Dies ist ein angemessener Umgang mit der Bedeutung und dem Potenzial der Fläche wie auch mit den vielfältigen Anforderungen an ihre städtebauliche Entwicklung.

Für zwei Baufelder spricht, dass sie mit jeweils rund 2.000 qm Grundfläche die notwendige Flexibilität für unterschiedliche Bauinvestitionen und Mischnutzungen bieten. Die Größe der Baufelder ermöglicht ein großes zusammenhängendes, durchaus innenstadttypisches Gebäude, als auch zwei bis drei Gebäude im innerstädtischen Maßstab. Generell ist an diesem Standort eine gewisse gestalterische und funktionale Vielfalt wünschenswert, denn Vielfalt ist ein prägendes Merkmal der Innenstadt. Die für den Bebauungsplan relevante Festlegung der Größenordnung der Baufelder gewährt diese Offenheit.

Zur Wallgrabenzone sollten die Baufelder eine parallel verlaufende, klare Kontur zeigen. Rücksprünge in der Kontur zum Rathausplatz wie auch zum „Netelenhorst“ sollten gestalterisch geprüft werden. Ansonsten sollte die Wallgrabenzone in der Breite ihres westlichen Endes nach Osten fortgesetzt werden. In Verbindung mit dem Spoykanal ist eine der wenigen Stellen im Stadtgefüge gegeben, an denen die „Innenstadtgrenze“ markant in Erscheinung tritt.

Die Bebauungen der Baufelder sollten überwiegend geneigte Dächer aufweisen. In der vorrangig drei- bis viergeschossigen Bebauung sollten aus stadträumlichen Gründen an ausgewählten Stellen auch gestalterische Akzentuierungen mit höhergeschossigen Bauteilen möglich sein, was aber ebenfalls einer sorgfältigen Prüfung bedarf. Insgesamt kann damit die neue Bebauung zwischen den beiden Polen Rathaus und Volksbank vermitteln.

Die Innenhöfe der Baufelder sollten Begrünungsmöglichkeiten aufweisen. Die Erdgeschosszonen können bei einer entsprechenden Begrünung ihrer Dachflächen im Inneren der Baufelder ganz bebaut werden. Es ist zu empfehlen, einen baugestalterischen Rahmen zu erarbeiten, aus dem das Spannungsfeld von einheitlichen Vorgaben für die Baufelder und der gewünschten gestalterischen Vielfalt hervorgeht, was für die vergleichsweise kleinen Baufelder eine schwierige Aufgabe ist.

Die Baufelder sollten gemischte Nutzungen aufweisen. Die Erdgeschosse sollten vorrangig Raum für Einzelhandelsangebote bieten, insbesondere in Zuschnitten und Größenordnungen, die in den anderen Geschäftslagen nicht vorhanden sind. Dienstleistungsangebote, Büros, Praxen, Gastronomie und Angebote der Fort- und Weiterbildung sollten das Nutzungsspektrum erweitern, soweit die Tragfähigkeit an diesem Standort gewährleistet ist. In den Obergeschossen sollte Wohnen die vorherrschende Nutzung sein, evt. auch hier und da mit Praxen und Büros gemischt. Der Standort bietet sich für kleinere Wohnungen an, die auch mit Service-Angeboten kombiniert werden können.

Die Größe und Kontur des Rathausplatzes lässt sich abschließend nur auf der Grundlage von verschiedenen gestalterischen Entwürfen für das gesamte Areal bestimmen. Das gilt auch für den Zuschnitt der gassen- und Straßenräume und der Freifläche am „Netelenhorst“. Wichtig ist, dass ein kleines Netz öffentlicher Räume die Durchlässigkeit des Areals garantiert, damit es seine Funktion als Gelenk innerhalb des Stadtgefüges wahrnehmen kann. Der Rathausplatz wird in der vorgeschlagenen städtebaulichen Konstellation eine Größenordnung von rund 1.500 qm erfahren und die Freifläche am „Netelenhorst“ rund 800 qm. Wichtiger als die Größe ist jedoch die Nutzbarkeit und Ausstrahlung des Rathausplatzes. Er sollte repräsentativen Charakter haben, kleinere Veranstaltungen möglich machen und auch zum Aufenthalt einladen. Diese drei Ansprüche gestalterisch umzusetzen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Rathausplatz sollte ein befestigter Platz mit nur wenigen Bäumen werden, während die Fläche am „Netelenhorst“ einen grünen Charakter aufweisen sollte. Denn am „Netelenhorst“ sind die kleinen Höhenunterschiede des Terrains und die Zufahrt zur Volksbank über einen Platz nicht so gut gestalterisch zu bewältigen wie über eine Grünfläche, die Geländemodellierungen zulässt.

Für die Festlegung des Gefüges der öffentlichen Räume, ihrer Gestaltung und Konturierung der Baufelder sollten unabhängig vom Bebauungsplan verschiedene Entwürfe (Mehrfachbeauftragung oder kleiner Wettbewerb, evt. als Studentenwettbewerb unter Beteiligung verschiedener Hochschulen) erarbeitet werden, um über die Diskussion der jeweiligen Vor- und Nachteile unterschiedlicher Entwürfe und über die Möglichkeit eines Vergleichs zu einer guten Auswahl und angemessenen Festlegung zu kommen. Damit kann man der anspruchsvollen Aufgabe gerecht werden.

In diesem neuen Areal sollten keine oberirdischen Stellplätze liegen. Seine Lage ist zu bedeutsam und die Flächen sind zu knapp, um sie dem „Parken“ zuzuordnen. Deshalb muss der Stellplatzbedarf, der aus den neuen Nutzungen resultiert, und der öffentliche Stellplatzbedarf in einer oder zwei Tiefgaragen abgedeckt werden, die bei zwei aber eine gemeinsame Zufahrt haben sollten. Dabei ist auch die Anschlussmöglichkeit der bereits vorhandenen Garagen zu prüfen. Dies ist eine deutliche Erschwernis für Bauinvestitionen, die Bedeutung des Standortes rechtfertigt aber diesen Aufwand.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies zusammengefasst: Die Umrissse der Baublöcke sind gestalterisch sorgfältig zu entwickeln und dann über Baulinien definitiv festzulegen. Ebenso sollte die Anzahl der Vollgeschosse eindeutig definiert werden und auch ein Ausschluss von Zufahrtsmöglichkeiten in die Tiefgarage an den „prominenten“ Lagen innerhalb des Areals. Vom Charakter her weist das Areal Kerngebietsfunktionen auf. In diesem Rahmen ist der hohe Wohnanteil zu begründen. Es wird erforderlich sein, in den textlichen Festsetzungen und in begleitenden Festsetzungen über Ortssatzungen die Baugestalt, die Dachformen und den Grad der Begrünung zusätzlich zu regeln.

