Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 1-257-0 für den Bereich Opschlag/ Bensdorpstraße/ Bahnhofstraße/ Brücktor

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-257-0 der Stadt Kleve für den Bereich Opschlag/ Bensdorpstraße/ Bahnhofstraße/ Brücktor

G L I E D E R U N G

1. Lage im Stadtgebiet 1

2. Planungsanlass 2

3. Planerische Ausgangssituation 5
3.1 Stadtentwicklungskonzept / Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve 5
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve 7
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve 8

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 9
4.1 Bauliche Nutzung 9
4.2 Verkehrliche Erschließung 14

5. Belange von Natur und Landschaft 15

6. Belange der Ver- und Entsorgung 15

7. Belange des Bodenschutzes 16

8. Belange des Denkmalschutzes 17

9. Bahnanlagen 17

10. Sonstiges 18

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-257-0 für den Bereich Opschlag/ Bensdorpstraße/ Bahnhofstraße/ Brücktor

1. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum von Kleve (vgl. Abb. 1) in verkehrsgünstiger Lage zwischen Bahnhof und Fußgängerzone direkt am Spoykanal und umfasst die Ostseite der Bensdorpstraße, den östlichen Teil der Herzogstraße, die Grabenstraße, die Westseite der Bahnhofstraße, Brücktor und Opschlag. Das betroffene Gebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 44 und hat eine Größe von etwa 4,2 ha. (vgl. Abb. 2)

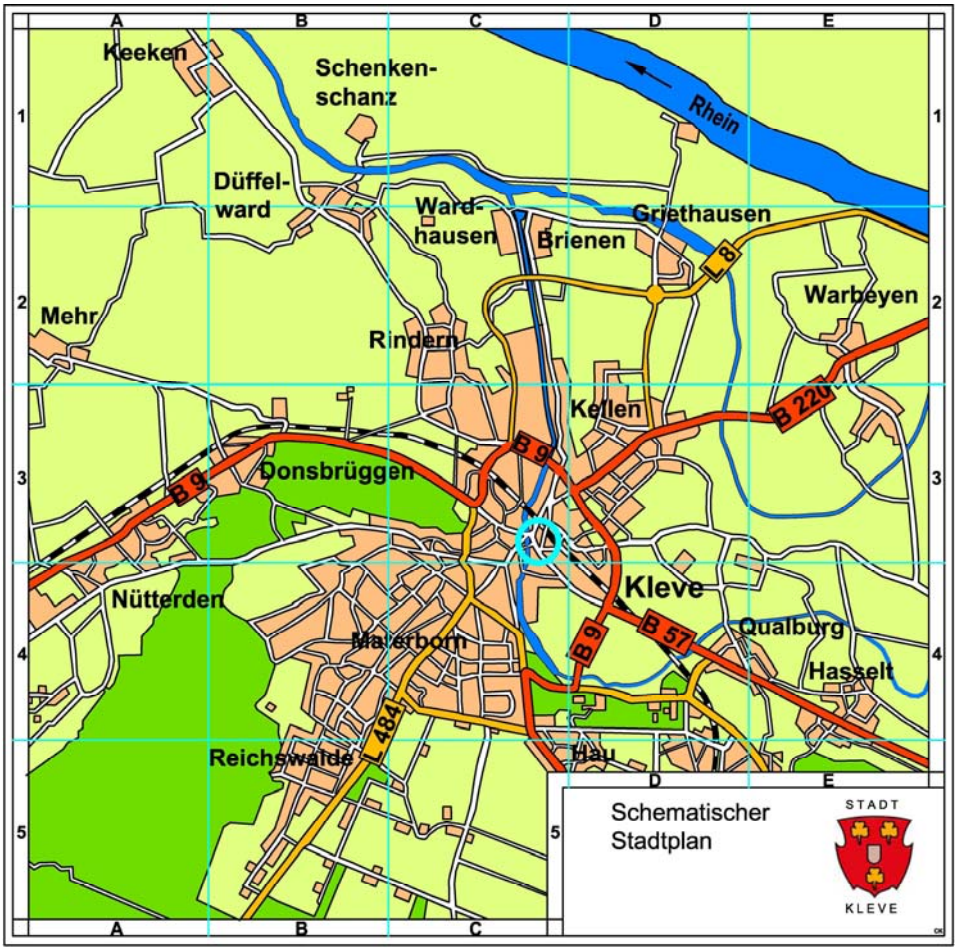

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (Quelle: Schematischer Stadtplan); Zeichnung unmaßstäblich

Abb. 2: Übersichtskarte: GIS-Auszug (ALK) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-257-0

2. Planungsanlass

Aufgrund seiner zentralen Lage mit Wasserbezug kommt dem Opschlag und seiner Umgebung eine wichtige Funktion als Eingangsbereich der Innenstadt und als Teilstück einer umfassenden Innenstadtentwicklung zu. Zu diesem Ergebnis kommt das im Jahr 2009 vom Rat der Stadt verabschiedete Stadtentwicklungskonzept, welches die Innenstadt als räumlichen Handlungsschwerpunkt identifiziert und die Bedeutung des Opschlags als Bindeglied zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt sowie als „Flaniermeile“ hervorhebt. Allerdings bleibt das Gebiet hinsichtlich der Baustruktur und Nutzung gegenwärtig noch hinter seinen Potenzialen zurück. Es ist gekennzeichnet durch eine Blockrandbebauung, die mit einigen Baulü-

cken durchsetzt ist. In der Grabenstraße befindet sich eine typische Hinterhofbebauung mit Lagerhallen und Werkstätten. Bei den Nutzungen handelt sich im gesamten Gebiet um eine Mischung aus vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen, die in qualitativer Hinsicht der Lage und Funktion des Gebiets nicht gerecht werden, und Wohnen in den oberen Geschossen. Während die Herzogstraße einen lebhaften Eindruck vermittelt und seit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Jahr 2002 einen ansprechend gestalteten Straßenraum aufweist, sind am Opschlag und in der Grabenstraße die Grundstücke teils untergenutzt.

Die voranschreitenden Planungen für die neue Unterstadtbebauung üben einen konkreten Handlungsdruck auf die Ausgestaltung der Eingangssituation am Opschlag aus. Auch der Bau der Hochschule Rhein-Waal im ehemaligen Hafengebiet ist in einem engen Kontext zu sehen mit der gesamten Innenstadtentwicklung. So soll entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept entlang des Spoykanals eine bandartige Fußwege- und Grünverbindung entstehen, durch die das Wasser erlebbar und ein Anschluss von Unterstadt/ Opschlag an das Hochschulgelände und ein reger Austausch zwischen den beiden Bereichen hergestellt wird. Gastronomische Einrichtungen direkt am Wasser sollen den Raum beleben und seine Aufenthaltsqualität erhöhen.

Um seiner funktionalen Bedeutung gerecht zu werden und eine verbindende Wirkung zwischen den Handlungsschwerpunkten der Innenstadtentwicklung (Bahnhof, Unterstadt, Hafenareal bzw. Hochschulgelände) zu entfalten, muss eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers um den Opschlag stattfinden. Die im Zusammenhang mit der Neuordnung der Unterstadt stehende veränderte Verkehrsführung in dem Bereich hatte eine Freisetzung von Verkehrsflächen am Opschlag zur Folge. Dies stellt eine große Chance dar angesichts der Tatsache, dass der Opschlag der einzige Ort im Stadtgebiet ist, wo die Bebauung nahe genug ans Wasser rückt, um eine besondere städtische Atmosphäre zu erzeugen. Daher hat man diese Chance ergriffen und den Opschlag neu gestaltet. Gemäß dem Entwurf wurden für den Opschlag zwei Ebenen thematisiert, die durch Rampen miteinander verbunden sind. Die obere Ebene orientiert sich zur Stadt, die untere zum Wasser. Eine neu angelegte Fußgängerbrücke führt zum Spoycenter. Mauern und Treppen wurden bewusst eingesetzt und inszeniert, um durch eine topografisch abwechslungsreiche Wegeführung eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erzeugen. Der nördliche, höher gelegene Bereich des Opschlags ist als urbaner Platz gestaltet und eignet sich sowohl für Außengastronomie als auch für Veranstaltungen. Durch seine Beschaffenheit bildet er einen Anschluss zur Herzogstraße und damit zur Fußgängerbrücke. Der südliche Bereich des Opschlags ist durch seine tiefe Lage dem Wasser zugeordnet, das Grün tritt hier deutlich in den Vordergrund. An dieser Stelle sind drei Pavillons vorgesehen, die im Idealfall für Gastronomie genutzt werden. Abbildung 3 zeigt verschiedene Perspektiven des Entwurfs.

Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf zur Umgestaltung des Opschlags

Im Frühjahr 2010 wurde die Platzfläche am Wasser eröffnet.

Diese Maßnahme liefert einen wichtigen Impuls für weitere Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung. Den Auftakt dazu bildet ein bereits an die Stadtverwaltung herangetragenes Investitionsvorhaben, welches eine hochwertige Nutzung vorsieht und zu einer städtebaulichen

Aufwertung führt. Nun geht es darum, durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Grundlage für weitere Vorhaben zu schaffen.

Die derzeit für den Bereich gültigen Bebauungspläne entsprechen – bedingt durch die veränderte Verkehrsführung, aber auch in Hinblick auf Bauflächen und Nutzungen – in ihren Ausweisungen nicht mehr den sich aus dem oben geschilderten Sachverhalt ergebenden aktuellen Anforderungen. Um die Entwicklung des Bereichs Opschlag / Herzogstraße zum Eingangsportal der Klever Innenstadt zu ermöglichen und weitere Vorhaben und Investitionen zu fördern, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans geboten. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen, zu welchen auch das im Jahr 2009 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve gehört, das einen Teil des Plangebiets als zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ausweist. Im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-212-0 ist der fragliche Bereich gänzlich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, was die Aussagen des Einzelhandelskonzepts insofern konterkariert als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht ausgeschlossen werden können.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Stadtentwicklungskonzept / Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Facetten der Stadt auf, formuliert entsprechend Ziele und trifft Aussagen, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um einen nachhaltigen, attraktiven Wohn- und Unternehmensstandort zu etablieren. Im Zusammenhang mit dem im Stadtentwicklungskonzept verankerten Handlungsfeld „Von Innen nach Außen entwickeln“ steht die Stärkung der Innenstadt und ihrer verschiedenen Funktionen. Konkret benennt das Konzept räumliche Handlungsschwerpunkte in der Innenstadt. Dort eignen sich Maßnahmen aufgrund der von ihnen ausgehenden Strahlkraft besonders, das Bild der gesamten Innenstadt zu wandeln. Zu diesen Handlungsschwerpunkten zählt auch der Opschlag, für den das Stadtentwicklungskonzept als Potenzial identifiziert, einen Stadteingang zu schaffen und als Teilstück einer Grünverbindung entlang des Spoykanals urbanen Freizeitwert und Aufenthaltsqualität zu bieten. Er soll Gastronomie- und Flaniermeile werden.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die genaue

Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

Ein Teil des Plangebiets fällt in den zentralen Versorgungsbereich der Klever Innenstadt (vgl. Abb. 4). Demnach sind in diesem Teil zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels zulässig, während sie im übrigen Plangebiet auszuschließen sind. Im Umkehrschluss sind nicht-zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich unzulässig. Die Umsetzung dieser Konzeption muss im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen, also durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

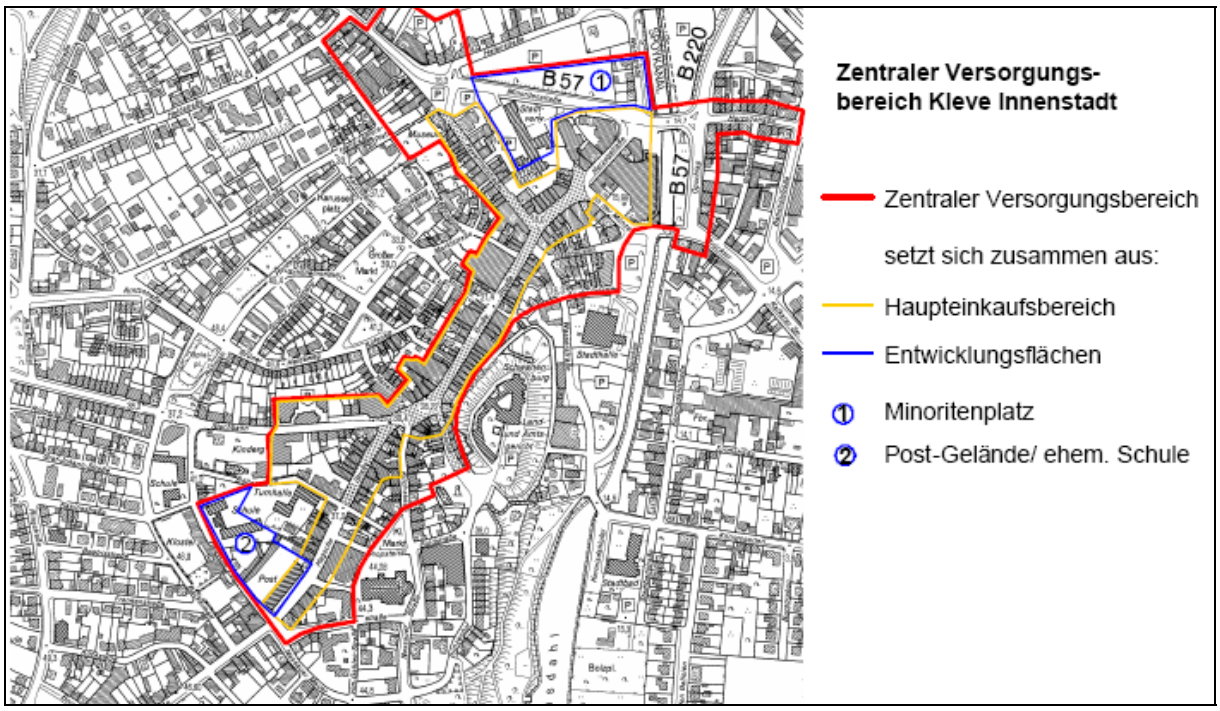

Abb. 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (CIMA 2007: Einzelhandelskonzept Stadt Kleve, S. 87); Zeichnung unmaßstäblich

Das Einzelhandelskonzept zeigt auch Entwicklungsmöglichkeiten bestimmter Schlüsselbereiche in der Innenstadt auf, die zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt insgesamt beitragen können. Für das Quartier Opschlag/ Untere Herzogstraße – also das Plangebiet – sieht das Konzept das Potenzial eines „Quartiers der Spezialisten“. Durch die Fokussierung der bestehenden Qualitäten – das Quartier zeichnet sich durch einen großen Besatz an spezialisierten Einzelhandelsgeschäften sowie durch eine lebhafte Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk aus – könne der Bereich eine wichtige Ergänzung der Hauptgeschäftlage der Innenstadt bilden. Das Konzept weist auch auf die Potenziale des Quartiers hin, aufgrund seiner zentralen und günstigen Lage am Spoykanal und im Schnittfeld zwischen den Entwicklungsbereichen Unterstadt und Bahnhof eine Verbindungsfunktion zu übernehmen.

3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist das Gebiet als gemischte Baufläche aus und steht damit im Einklang mit den vorgesehenen Festsetzungen. Der Opschlag selbst ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt, was seiner – im Zuge der verkehrlichen Neuordnung des Gebiets neu erlangten – Funktion als verkehrsberuhigter Bereich nicht mehr entspricht. Da der Flächennutzungsplan in vielerlei Hinsicht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht, beabsichtigt die Stadt Kleve seine Neuaufstellung. Der Beschluss dazu soll im Sommer 2010 vom Rat gefasst werden. Bei der Neuaufstellung werden die Inhalte des Stadtentwicklungskonzeptes berücksichtigt und auch sonstige Anpassungen vorgenommen. In diesem Zuge wird geprüft werden, ob es sinnvoll ist, den Opschlag trotz der Verkehrsberuhigung weiterhin als Hauptverkehrsstraße darzustellen. (vgl. Abb. 5)

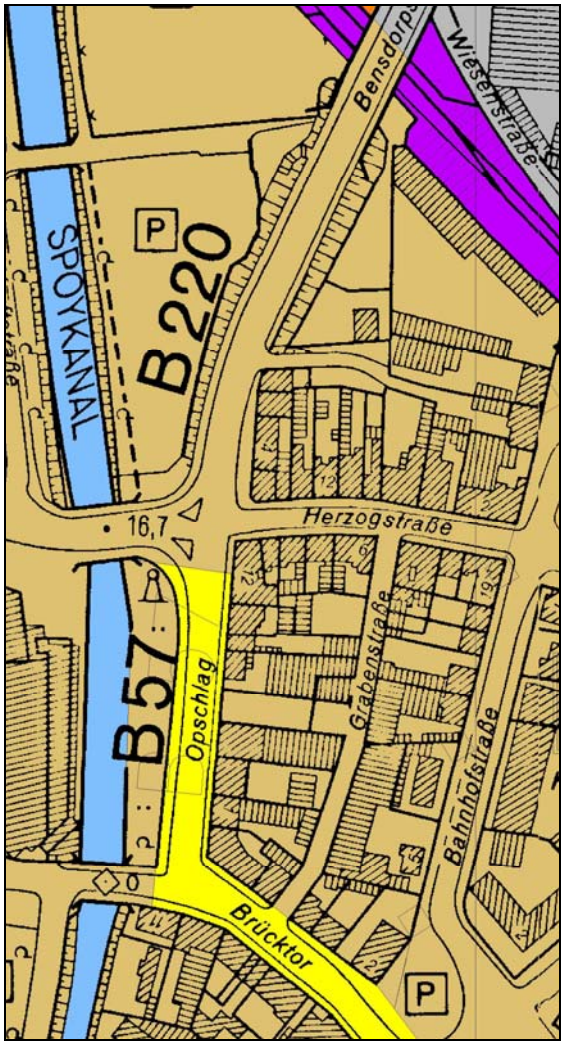

Abb. 5: Darstellung der Nutzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve; Zeichnung unmaßstäblich

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der neue Bebauungsplan ersetzt in Teilen die Bebauungspläne Nr. 1-212-0 und Nr. 1-086-4 und schließt südlich an den B-Plan Nr.1-224-0 und östlich an den sich in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 1-279-0 (Neues Stadtquartier Minoritenplatz) an.

Der Bebauungsplan Nr. 1-212-0 hat am 16.09.1994 Rechtskraft erlangt und hat – vor dem Hintergrund der Abrundung der Innenstadt und insbesondere auch ihrer Attraktivitätssteigerung – zum Ziel, den derzeit als Parkplatz genutzten Minoritenplatz einer Bebauung zuzuführen. Als planerisches Gerüst des Bebauungsplans dienen

1. die Einbeziehung des Gestaltungselements „Wasser“ in das Stadtbild,
2. ein Umbau des gesamten Verkehrsnetzes der Unterstadt und
3. die Gestaltung der Bebauung Minoritenplatz durch Verlängerung der Achse der alten Stadtbefestigung bis zum Spoykanal.

Die Ideen zur Minoritenplatzbebauung wurden seinerzeit nicht umgesetzt. Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 werden daher nicht weiter verfolgt. Im Jahre 2009 hat ein erneutes Wettbewerbsverfahren zur Umgestaltung der Unterstadt stattgefunden. Die neuen Ergebnisse werden in den Bebauungsplan Nr. 1-279-0, welcher sich aktuell im Aufstellungsverfahren befindet, eingearbeitet, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 kurz- bis mittelfristig – zumindest in Teilen – nicht mehr bindend sein werden.

Das Plangebiet Nr. 1-257-0 überlagert zu einem geringen Teil die nordöstliche Spitze des Bebauungsplans Nr. 1-086-4, welcher am 12.07.1990 Rechtskraft erlangt hat. Seine Aufstellung erfolgte zum Zweck der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-084-0, und hatte die Neuerrichtung eines Hotels zum konkreten Anlass. Seine generelle Zielsetzung entsprach den Zielen der benachbarten Pläne für den gesamten, durch sie abgedeckten Teil der Innenstadt. Darunter sind insbesondere zu nennen:

1. die bauliche und geschäftliche Weiterentwicklung des Stadtkerns mit Vergrößerung des Angebots im Handels- und Dienstleistungssektor,
2. verkehrsordnende Maßnahmen,
3. Steigerung des Wohnwertes und Schaffung zusätzlicher Wohnungen,
4. Hebung des Freizeitwertes innerhalb der Innenstadt durch fahrzeugfreie Wegeführungen und durch Aufwertung innerstädtischer Grünsubstanz.

Der Überlappungsbereich umfasst den Spoykanal und den östlichen, im Norden durch die Herzogstraße, im Süden durch die Straße Brücktor begrenzten, Uferbereich bis zum Opschlag. Diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 1-084-4 als Grünfläche ausgewiesen. Aus heutiger Sicht wäre dies eine Unternutzung und entspräche nicht dem Charakter der im Stadtentwicklungskonzept formulierten, mit Gastronomie besetzten, „Flaniermeile“ entlang des Wassers, die Teil einer belebten Verbindungsachse entlang des Spoykanals, beginnend an der Stadthalle, durch die Innenstadt in Richtung Hochschulgelände, werden soll.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Opschlag und seine Umgebung zu einem attraktiven Stadteingang umzugestalten und ihn an die Innenstadt anzubinden. Gleichzeitig soll seine Funktion als verbindendes Element der zu entwickelnden Innenstadtbereiche Unterstadt, Hafen/ Hochschule und Bahnhof gestärkt werden. Um dies zu erreichen, müssen durch entsprechende Festsetzungen die Voraussetzungen für einen Stadtbild prägenden Städtebau und die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus machen die Entwicklungen der letzten Jahre eine Anpassung erforderlich. Das bedeutet, es ist auch Zweck des Bebauungsplans, die zwischenzeitlich durchgeführten verkehrlichen und gestalterischen Maßnahmen sowie aktuelle Investitionsvorhaben zu integrieren.

4.1. Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entgegen der früheren Festsetzung wird auf die ausschließliche Ausweisung eines Kerngebiets (MK) verzichtet, da dies mit den Belangen des innerstädtischen Einzelhandels nicht vereinbar ist. So werden die Teilbereiche, welche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Klever Innenstadt liegen, als Kerngebiet festgesetzt, die übrigen Bauflächen dagegen als Mischgebiet (MI), um die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels zu steuern. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve und dient dem Schutz und Erhalt der Innenstadt und ihrer typischen Funktionen. Die Gebietsart Mischgebiet entspricht im Übrigen den derzeitigen tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet, bei welchem es sich um ein Quartier mit vielfältigen Funktionen handelt. Die Nutzungen reichen von Wohnen über Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung bis hin zu Handwerksbetrieben.

In den Kerngebieten (MK) wird gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Die bestehende kerngebietstypische vertikale Nutzungsmischung soll damit beibehalten und unterstützt werden.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ in den Kerngebieten (MK) nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten sind für MK-Gebiete zwar charakteristisch, sie machen aber nicht das Wesen eines Kerngebietes aus (BVerwG B.v. 28.7.1988 – 4 B 119.88). Von daher können sie im Rahmen der Feinsteuerung ausgeschlossen werden, wobei die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Die Feinsteuerung über § 1 Abs. 9 BauNVO bedarf allerdings besonderer städtebaulicher Gründe.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten liegen in der städtebaulich-funktionalen Bedeutung der Klever Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches der Klever Innenstadt sowie in der Schlüsselrolle des Opschlags als Eingangstor zur Innenstadt und als Kernstück der urbanen Verbindungsachse entlang des Spoykanals begründet.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktion zu erhalten, durch die ergänzende Bebauung zu entwickeln und vor schädlichen städtebaulichen Entwicklungsprozessen zu schützen. Der Opschlag und die untere Herzogstraße leisten ebenso wie alle anderen Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereichs einen Beitrag zur Gesamtentwicklung und Attraktivität der Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve schreibt ihm die Rolle des „Quartiers der Spezialisten“ zu, einem lebendigen und abwechslungsreichen Quartier, das seine Anziehungskraft durch den hohen Spezialisierungsgrad der Einzelhandelsgeschäfte entfaltet. Diese besondere Qualität gilt es weiter zu forcieren.

Das Einzelhandelskonzept unterstreicht die Bedeutung der bestehenden Einkaufslagen und stellt die Bedeutung für die Gesamtstadt deutlich heraus: *„Die Innenstadt von Kleve ist v.a. im Bereich des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Uhren/ Schmuck) und im Bereich Medien und Technik (u.a. Bücher, Elektro/ Unterhaltungselektronik) der zentrale Einkaufsplatz der Stadt sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für Besucher aus dem Umland […] Ein Erhalt der Innenstadt als attraktiver Einkaufsbereich ist eines der zentralen Ziele des Konzeptes. Dies beinhaltet sowohl den Erhalt bzw. die Entwicklung langfristig tragfähiger und marktgerechter Angebote der Nahversorgung als auch den Ausbau von Angeboten mit innenstadttypischen Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.“* (CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, 2007: Einzelhandelskonzept Stadt Kleve, S.63)

Auch im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve wird das Potenzial des Opschlags und seiner Umgebung als Eingangsbereich der Innenstadt sowie vor dem Hintergrund der Schaffung attraktiver, urbaner Quartiere entlang des Spoykanals als Rückgrat der Innenstadtentwicklung hervorgehoben. Für die Erfüllung dieser Funktion ist eine wichtige Voraussetzung, dass das Umfeld baulich und hinsichtlich seiner Nutzungen dazu passend entwickelt und gestaltet wird. Nur so kann sich ein urbaner Erlebnisraum am Wasser mit einer hoher Aufenthaltsqualität und einem besonderen Freizeitwert bilden.

Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht, aufgrund der oftmals reißerischen Werbung und Außendarstellung sowie des damit verbundenen negativen Stadtbildes, die Gefahr der Senkung der Qualität des Angebotes (sog. „trading-down-Effekt“), die als besonderer städtebaulicher Grund höchstrichterlich anerkannt ist (vgl. BVerwG, B. v. 21.12.1992 – 4 B 182.92 und B. v. 15.12.1994 – 4 C 13.93). Eine solche Entwicklung würde die städtebauliche Bedeutung als zentralen Versorgungsbereich abwerten und die funktionale Ausrichtung gefährden. Auch die Entwicklung der Grün- und Erlebnisachse entlang des Spoykanals würde konterkariert. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet sollen der zentrale Versorgungsbereich und der urbane Erlebnisraum am Eingang zur Innenstadt vor einem solchen Absinken der Qualität des Angebots bzw. des Stadtbildes gesichert werden.

Für die Mischgebiete wird gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt, dass die in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB – also Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind – nicht zulässig ist. Diese Fest-

setzung bedarf einer Begründung, zu welcher die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebaulich-funktionale Zweckbestimmung des Quartiers herangezogen wird.

Zuvor wurde bereits eingehend erläutert, welche Rolle Stadtentwicklungskonzept und Einzelhandelskonzept dem Quartier um den Opschlag zuschreiben. Er soll Eingangstor zur Innenstadt, Verbindungselement zwischen Bahnhof, Unterstadt und Hafen/ Hochschulgelände, wichtiger Stützpfeiler der urbanen Grün- und Erlebnisachse am Spoykanal sowie ein lebendiges und attraktives Einkaufsquartier des spezialisierten Einzelhandels sein. Dementsprechend muss der Ansiedlung und Entwicklung hochwertiger Bauvorhaben und Nutzungen Vorrang gewährt werden; den oben angesprochenen Trading-Down-Prozessen gilt es unbedingt vorzubeugen, um die zugedachte Entwicklung des Quartiers nicht zu behindern. Seine Bedeutung im innerstädtischen Kontext ist zu wichtig, seine Potenziale zu groß, um es einer ungesteuerten Entwicklung zu überlassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch Blockrandbebauungsstrukturen gekennzeichnet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an diesen Strukturen. Bei den beiden Blöcken zwischen Opschlag und Bahnhofstraße (Nutzungsgebiete 4 und 5) wird die drei- bis viergeschossige Bebaubarkeit an den äußeren Blockrändern aus dem bestehenden Plan übernommen. Die Möglichkeit zur zweigeschossigen Bebauung im Innenbereich östlich der Grabenstraße (Nutzungsgebiet 6) wird ebenfalls beibehalten. Der Innenbereich des Blocks zwischen Opschlag und Grabenstraße (Nutzungsgebiet 7) wird geteilt. Mittig wird ein Baufenster angeordnet, das eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässt, während westlich der Grabenstraße zwei Baufenster mit zwei bis vier Geschossen festgelegt werden. Diese Gliederung ermöglicht eine der städtebaulichen Funktion des Opschlags gerechte Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Gewährleistung einer moderaten Dichte und soll einen Anreiz schaffen für weitere Investitionen.
Im Block nördlich der Herzogstraße wird in den Nutzungsgebieten 2 und 3 die Geschossigkeit in Anlehnung an den Block südlich der Herzogstraße festgesetzt, d.h. am Blockrand drei bis vier Geschosse, im inneren Bereich dagegen nur zwei, da der Innenbereich des Blocks durch aufgelockerte Strukturen gekennzeichnet ist. Für das Baufenster im Norden des Plangebiets (Nutzungsgebiet 1) werden die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen aus dem bestehenden Plan übernommen, wobei als Bezugsebene (vormals Bahnhofstraße) Normalnull angegeben wird. Im Kurvenbereich der Bahnhofstraße wurde die im Bebauungsplan Nr. 1-212-0 vorgesehene Festsetzung einer Traufhöhe aufgegeben. Die Ausweisung entspricht jetzt vereinheitlichend den Vorgaben des Nutzungsgebietes 1.

In den als Kerngebiet (MK) ausgewiesenen Flächen entlang der Herzogstraße und am Opschlag (Nutzungsgebiete 3 und 4) soll eine möglichst hohe Nutzbarkeit der Grundstücke entstehen, damit sie für hochwertige Nutzungen an Attraktivität gewinnen. Daher werden für die Grund- und Geschossflächenzahlen jeweils die in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für Kerngebiete von 1,0 bzw. 3,0 gewählt. Um die Blockstruktur an der Bahnhofstraße fortzuführen, soll in Nutzungsgebiet 5 ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 ausgewiesen werden. Damit tritt eine Überschreitung der Obergrenzen für ein Mischgebiet ein, die aber vor dem Hintergrund

der Fortführung baulicher Strukturen gerechtfertigt ist. Die Mischgebiete an der Grabenstraße (Nutzungsgebiete 6 und 7) weisen die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 auf, überschreiten die Obergrenze für die Grundflächenzahl (0,6) mit 0,8 jedoch geringfügig. Ziel des Bebauungsplans ist es, speziell für die Grundstücke am Opschlag und in der Grabenstraße hinsichtlich ihrer Nutzung, Gestaltung und Baustruktur unter Maßgabe eines urbanen Flairs eine Aufwertung zu erreichen. Dazu ist eine der Lage adäquate Ausnutzung der Grundstücke unerlässlich, die mit der geringfügigen Überschreitung gesichert werden soll. Schließlich ist der Bestand im Gebiet selbst, aber auch in der Umgebung in ähnlicher Weise dicht erbaut worden. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren – was in diesem Fall zutrifft – zulässig, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
In Nutzungsgebiet 2 werden die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche mit 0,6 bzw. 1,2 gemäß den Obergrenzen für Mischgebiete getroffen. In Nutzungsgebiet 1 entspricht die Grundflächenzahl von 0,6 ebenfalls der Obergrenze, die Geschossflächenzahl von 1,6 stellt wiederum eine Überschreitung dar, die aus den besonderen städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet abgeleitet wird und dem Wohn- und Geschäftsgebäude im Bestand Rechnung trägt.

Bauweise

Neben der Geschossigkeit und den Baulinien trägt auch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise zu einem urbanen Charakter des Gebiets bei. Anders jedoch als im Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 1-212-0 soll der Innenbereich des Blocks südlich der Herzogstraße und östlich der Grabenstraße (Nutzungsgebiet 6) in einer offenen Bauweise bebaut werden, um eine Auflockerung und somit eine verträgliche Dichte entlang der schmalen Grabenstraße herbeizuführen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die günstige Ausrichtung der Gebäude auf dem Opschlag nach Westen (Sonnenseite) ermöglicht es, durch eine attraktive Nutzung des Erdgeschosses zur Belebung der Vorbereiche beizutragen. Aus diesem Grund ist es in einigen Gebäuden erstrebenswert, in den Erdgeschossen die Umwandlung von Wohnen in gewerbliche Nutzungen zu fördern. Dies trifft insbesondere auf die aufwertungsbedürftigen Gebäude am nördlichen Teil des Opschlags zu. Deshalb wird dort vor den nach Westen ausgerichteten Gebäuden mit einem Abstand von ca. 2 m eine neue Baulinie vor der bestehenden Gebäudeflucht festgesetzt. Durch die Verlegung der Baulinie und die Vergrößerung der Baufläche soll ein Investitionsanreiz gegeben werden, der zur Aufwertung der straßenbegleitenden Bebauung führt. Die Baulinie verläuft nach Süden weiter, allerdings entlang der derzeitigen Bauflucht, also mit einem Versprung von 2 m. Begründet wird dies zum einen mit der bereits vollzogenen baulichen Umgestaltung des Opschlags und den damit verbundenen Baumpflanzungen, zum anderen mit dem zuvor erwähnten Bauvorhaben, welches einen solitärartigen Gebäudekomplex vorsieht, der ein Zurücktreten der angrenzenden Bebauung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht notwendig macht.

Die Integration der Wasserfläche des Kanals in die Planungen bietet die Gelegenheit, am Opschlag einen urbanen Ort am Wasser zu schaffen. Durch eine Gestaltung, welche die städtischen Qualitäten des Wassers gezielt aufgreift, wird der „Erlebnisraum Stadt“ um ein zusätzliches Angebot erweitert. Zwischen der Bebauung im südlichen Teil des Opschlags und dem Spoykanal wird eine durch Baugrenzen definierte Baufläche von ca. 11 m Tiefe festgesetzt, welche die Errichtung von Pavillons in unmittelbarer Nähe zum Wasser ermöglichen sollen (Nutzungsgebiet 8).

Im Block nördlich der Herzogstraße werden in den Nutzungsgebieten 2 und 3 die äußeren Baugrenzen durch Baulinien ersetzt, um den Straßenraum in einer für einen innerstädtischen Bereich geeigneten Weise zu fassen und die Blockbebauung auszuformen. In der Baufläche auf dem Grundstück Bahnhofstraße 29 ist im Verlauf eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Anlieger im Nutzungsgebiet 2 eine Durchfahrt bis zu einer Höhe von 4 m festgesetzt. Baulinie und Baugrenze gelten dort erst ab dem ersten Obergeschoss.

Die vielfach gegliederten Bestandsbaukörper im Nutzungsgebiet 1 sind mit Abstand zu den umgebenden Verkehrsflächen errichtet worden. Sie schließen das Bahnhofsviertel nach Norden ab und bilden den Übergang zur uneinheitlich und unzusammenhängend bebauten Umgebung. Für die Vorbereiche und Freiflächen liegen Gestaltungspläne vor, die eine Eingrünung vorsehen, welche in der Bahnhofstraße bereits umgesetzt wurde. Die Festsetzung einer Baulinie zur Formulierung strenger Kanten ist aus diesem Grund im Nutzungsgebiet 1 nicht erforderlich. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen, insbesondere im rückwärtigen Bereich, ein verträgliches Maß an Flexibilität und Erweiterungsreserve.

Bedingt durch die Möglichkeit zur zwei- bis viergeschossigen Bebauung auf der Westseite der Grabenstraße ist ein Zurücksetzen der Baugrenzen in der Grabenstraße erforderlich, um einen angemessenen Straßenquerschnitt zu erhalten und zugleich die Kapazitäten für ein, durch potenzielle höherwertige Nutzungen erzeugtes, erhöhtes Verkehrsaufkommen zu schaffen. Die Ecken der Blockränder in den Einmündungsbereichen der Grabenstraße werden von diesem Zurücktreten ausgenommen. Hier sollten die Blockstruktur und die erhaltenswerte Bausubstanz im Vordergrund stehen. Dementsprechend fassen die Baulinien/ Baugrenzen an diesen Stellen den derzeitigen Bestand ein.

Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO kann im gesamten Plangebiet in den Erdgeschossen ausnahmsweise ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen um maximal 4,00 m von den Baulinien gestattet werden. Die Baulinien sind zu 50% zu bebauen. Dadurch wird eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung von Geschäftsräumen gegeben bei gleichzeitigem Erhalt der Bauflucht.

Festsetzungen zur baulichen Nutzung des Opschlags

Die Pavillons sind das zentrale Element des Entwurfs zur Umgestaltung des südlichen Bereichs des Opschlags. Eine gastronomische Nutzung wäre wünschenswert, um den Uferbereich des Spoykanals zu beleben und einen innerstädtischen Ort zu schaffen, an dem Wasser erlebbar wird. Dazu sieht der Entwurf das Anlegen von drei Pavillons vor, die in zwei Ebenen gegliedert sind. Das Untergeschoss, das sich zum Wasser öffnet und sich für Au-

ßengastronomie anbietet, wurde bereits errichtet. Idealerweise würde die obere Ebene, welche sich zur Straße hin orientieren soll, in einer Stahl-Glas-Konstruktion aufgebaut werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung dieses Entwurfselements durch Festsetzung eines Kerngebiets, in dem eine bauliche Nutzung in offener Bauweise mit einer GRZ und einer GFZ von jeweils 1,0 zulässig ist. Die Oberkantenhöhe der überbaubaren Fläche wird auf 18,50 m über Normalnull begrenzt. Der Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und den bestehenden Gebäuden am Opschlag beträgt ca. 12 m. Eine Beeinträchtigung der Gebäudeerdgeschosse ist durch die straßenseitig eingeschossigen Pavillons nicht zu erwarten.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Der Opschlag muss seiner Bedeutung als Stadteingang gerecht werden. Hierzu sind die Verkehrsströme aus den Hauptrichtungen Xanten, Emmerich und Bahnhof durch geeignete stadtgestalterische und städtebauliche Maßnahmen in Empfang zu nehmen. Durch die deutliche Verkehrsberuhigung ist es gelungen, eine fußgänger- und fahrradfahrerfreundliche Situation zu schaffen, die für alle Verkehrsteilnehmer einen gefahrlosen Aufenthalt auf dem Opschlag ermöglicht. Eine Einbindung des Opschlags in das Fuß- und Radwegenetz ist sinnvoll. Städtebauliche Zielsetzung ist es, auf dem Opschlag eine funktionale Ergänzung der Innenstadt zum Beispiel durch die Ansiedlung von Gastronomie- und Freizeitnutzungen zu ermöglichen. Dies soll durch die möglichst starke Entlastung vom motorisierten Individualverkehr und eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erreicht werden.

Die zur Anbindung an das auf der gegenüberliegenden Seite des Kanals gelegene Spoycenter errichtete Fußgängerbrücke über den Spoykanal wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Das bereits erwähnte an die Stadt herangetragene Bauvorhaben am Opschlag sieht einen Durchgang zur Grabenstraße vor, was aus städtebaulicher Sicht begrüßenswert ist, weil dadurch die Möglichkeit entsteht, die Grabenstraße näher an die Innenstadt anzubinden, ohne eine starke Zäsur in der Raumkante auszubilden. Aus diesem Grund wird gemäß den Planungen des Vorhabenträgers ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festgelegt und planungsrechtlich abgesichert.

In der unteren Herzogstraße soll die Einzelhandelsnutzung durch eine verkehrliche Belebung gestärkt werden. Dementsprechend werden die untere Herzogstraße und die Grabenstraße abweichend vom vorherigen Bebauungsplan Nr. 1-212-0 als Verkehrsfläche festgesetzt. Die straßenbegleitenden Bäume haben sich als belebendes Gestaltungselement bewährt und werden deshalb als erhaltenswerte Baumstandorte eingetragen.

Im Nutzungsgebiet 2 ist eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zu Gunsten der Anlieger ausgewiesen. Es diente bereits im Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 1-212-0 zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke des Quartiers Herzogstraße, Bahnhofstraße, Bensdorpstraße.

5. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-257-0 wurden bereits im Bauleitplanverfahren zum vorherigen Bebauungsplan Nr. 1-212-0 behandelt. Gegenüber dem alten Plan können sich durch die Ausweisungen des neuen Bebauungsplans geringfügig nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes ergeben, weil die Grünfläche am Opschlag entfällt und durch Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ersetzt wird. Allerdings hätte die vormalige Festsetzung einer Grünfläche keinen besonderen ökologischen Wert gehabt, da sie eine relativ kleine, isolierte Fläche mitten im bebauten Stadtraum dargestellt hätte. Es handelt sich beim Plangebiet um ein innerstädtisches Gebiet, welches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und gemäß dem Stadtentwicklungskonzept vorrangig zu entwickeln ist. Eine bauliche Nutzung, die im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung und damit auch mit dem Schutz von Freiflächen im Außenbereich zu sehen ist, führt insgesamt zu einer positiven Bilanz. Schließlich erhält der Bebauungsplan Nr. 1-275-0 die straßenbegleitenden Bäume in der Herzogstraße, die im Vorgängerplan nicht vorgesehen waren.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die Stadtökologie hat. Dementsprechend kann das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung kommen und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung der Umweltprüfung verzichtet werden.

6. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Abwasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt über die dort vorhandenen Sammelkanalisationen nach dem Trennverfahren.

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.

Wegen topografisch bedingter Wasserscheiden wird das Niederschlagswasser über verschiedene Teileinzugsgebiete/ Einleitungsstellen der Regenwasserkanalisation dem Vorfluter Kermisdahl/ Spoykanal zugeführt. Den Einleitungsstellen zugeordnet sind die Gebiete R 9 Kermisdahl km 2,100, R 11 Spoykanal km 0,141 und R 14 Spoykanal km 0,280.

Zu diesen Einleitungen wurden auf der Grundlage der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen für das Gesamteinzugsgebiet des Spoykanal-Schöpfwerks bei der Aufsichtsbehörde im Jahr 2003 die Einleitungserlaubnisse nach dem Wasserrecht beantragt.

Im Ergebnis liegt für das Gebiet R 9 (Einleitungsstelle Brücktorbrücke) eine Ordnungsverfügung vor, mit der Maßgabe bis zum 31.12.2014 diese Einleitung einzustellen, sofern nicht eine Regenwasserbehandlung oberhalb der Einleitungsstelle bis zum o.g. Zeitpunkt nachgerüstet ist. Hinsichtlich eines möglichen Standorts für die geforderte Regenwasserbehand-

lungsanlage wurden bereits Überlegungen angestellt, die in zukünftige städtebauliche Planungen einbezogen werden.

Gleichermaßen liegt für das Gebiet R 14 (Einleitungsstelle Brücke Hafenstraße) eine Ordnungsverfügung vor. Diese Niederschlagswassereinleitung ist ebenfalls mit einer Regenwasser-Rückhalte- und Behandlungsanlage nachzurüsten. Das Areal für den Standort der geplanten Behandlungsanlage ist im Bebauungsplan Nr. 1-224-0 ausgewiesen.

Für das Gebiet R 11 (Einleitungsstelle Herzogbrücke) wurde am 19.10.2004 durch die Wasserbehörde die Erlaubnis zur Einleitung des dort zu beseitigenden Niederschlagswassers bis zum 31.08.2014 erteilt.

Durch das Hervortreten der Baulinie vor die bestehende Bauflucht am nördlichen Opschlag werden die Belange der Deutschen Telekom berührt, deren Leitungstrasse sich mit der überbaubaren Fläche überlagern. Um die Interessen der Telekom zu wahren, wird in der Planzeichnung im betroffenen Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom festgesetzt. Die reale Umsetzung dieses Leitungsrechts bedarf weiterer Regelungen im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

7. Belange des Bodenschutzes

Im Altlastenkataster sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen aufgeführt. Gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB werden die nachfolgend aufgeführten Flächen entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ im Bebauungsplan sowohl grafisch als auch textlich entsprechend dargestellt bzw. erläutert.

Es handelt sich um:

<u>Fläche 1</u> Bahnhofstraße 13 (Bauschreinerei Michels); Gemarkung Kleve, Flur 44, Flurstücke Nrn.105-108, 134-136, 552 und 553. In den Gebäuden der ehemaligen Bauschreinerei befindet sich derzeit eine Holzhandlung. (Landesregistriernummer 100162)

<u>Fläche 2</u> Bahnhofstraße 31 (Spedition/ Verfüllung Sweeren); Gemarkung Kleve, Flur 44, Flurstücke Nrn. 532, 533, 545, 596, 641, 650. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Spedition. (Landesregistriernummer 100136)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-212-0 ist durch das Büro Erdbaulaboratorium Hannover, Dr.- Ing. Horst G. Giese, ein Gutachten erstellt worden, welches diese Altlastenverdachtsflächen erwähnt. Demnach ist im Jahr 1993 im Zuge des Baus des Wohn- und Geschäftsgebäudes im Bereich der Verdachtsfläche Nr. 2 eine Auskofferung des Bodens in einer Tiefe von bis zu 1,80 m vorgenommen worden. Eine detaillierte Untersuchung hat im Rahmen des Gutachtens nicht stattgefunden. Für die Verdachtsfläche Nr. 1 trifft das

Gutachten keine Aussagen über die Altlast und stellt ebenfalls keine Untersuchungen an. Aus diesen Gründen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die auf den betroffenen Flächen festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden dürfen, wenn eine Gefährdung auf Grund einer Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein. Art und Umfang der Untersuchung ist mit dem Kreis Kleve (Untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

8. Belange des Denkmalschutzes

Teile des Plangebiets fallen in den Bereich des in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals Nr. B/16/10/08, welches die gesamte Klever Innenstadt umfasst. Sämtliche Erdarbeiten in dem Bereich des Bodendenkmals sind mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig abzustimmen. Sollten im übrigen Plangebiet im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, ist gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW zu verfahren. In der Planzeichnung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen und eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes wurden entsprechend ihrer Eintragungsverfügung die Gebäude Bahnhofstraße Nr. 21 und 23 als Baudenkmal gekennzeichnet. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

9. Bahnanlagen

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft in Ost-West Richtung die Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL). Die Trasse ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesen. Der Zugverkehr nach Nimwegen wurde 1991 eingestellt; seit Frühjahr 2008 wird diese Strecke in Teilen in Form einer Draisine touristisch zwischengenutzt. Es wird jedoch eine Reaktivierung der grenzüberschreitenden Bahnverbindung angestrebt. Insbesondere unter der Voraussetzung einer Ansiedlung der Hochschule und der geplanten internationalen Ausrichtung der Studiengänge erhält eine Reaktivierung der Bahnstrecke und die damit verbundene Anbindung an die Hochschulregion Arnheim-Nimwegen in den benachbarten Niederlanden eine neue Bedeutung. Sowohl im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf als auch im Regionalplan der Stadsregio Arnhem-Nijmegen ist die Trasse als Bahnlinie dargestellt. Aus regionalplanerischer Sicht steht einer Reaktivierung nichts entgegen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wiederaufnahme des Schienenverkehrs Schallimmissionen entstehen können, die aus der Nachbarschaft des Plangebiets mit den Bahnanlagen resultieren. Es erfolgt weiterhin der Hinweis, dass Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG daraus nicht geltend gemacht werden können.

10. Sonstiges

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 10.02.2011

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
– Fachbereich Planen und Bauen,
Abt. Stadtplanung –

Im Auftrag

(Ruckes)