Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-272-0 für den Bereich „In den Galleien“ in Kleve bzw. Kellen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südöstlich des unmittelbaren Zentrumsbereichs von Kleve. Bis zur Fußgängerzone sind es ca. 800 Meter.

Der Bebauungsplan Nr. 1-272-0 wird im Osten durch die Grenze der Straße „In den Galleien“ und im Südwesten, im Süden und im Westen durch das räumlich anschließende Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Westlich verläuft zudem unmittelbar an der Plangebietsgrenze das Gewässer „Kermisdahl“. Im Norden schließt das Plangebiet in etwa auf Höhe der Gebäude „In den Galleien“ Nr. 36 und 37 ab.
Der Planbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 1,0 ha und umfasst das Flurstück 244 (tlw.) in der Flur 29 der Gemarkung Kleve sowie die Flurstücke 1 (tlw.) und 41 (tlw.) in der Flur 19 der Gemarkung Kellen.

2. Planerische Ausgangssituation

Ein vor Ort in der Straße „In den Galleien“ ansässiger Gartenbaubetrieb beabsichtigt, den Firmensitz innerhalb des Klever Stadtgebiets an einen für diese Nutzung besser geeigneten Standort zu verlagern und den derzeitigen Betrieb am „Kermisdahl“ aufzugeben. Dadurch werden mittelfristig ca. 2,2 ha Fläche brach fallen.

Das städtebauliche Umfeld des Gartenbaubetriebs ist im Norden überwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung vorgeprägt. Einzige nicht-wohnbauliche Nutzung hier ist das städtische Hallenbad in der Straße „Königsgarten“. Im Süden und im Westen des Betriebs reicht der Landschaftsraum der „Galleien“ bis unmittelbar an die vorhandene Bebauung heran. Die verbindliche Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebiets überlagert die südlichen Teilbereiche der vorhandenen Gewächshäuser. Ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist das im Westen der Gärtnerei verlaufende Gewässer „Kermisdahl“, welches zusätzlich eine Freiraumfunktion bzw. eine Freiraumverbindung zwischen den Galleien und der Innenstadt darstellt.

Die Ausweisung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan zeigt für den beschriebenen Bereich des Bebauungsplans eine „Fläche für die Landwirtschaft“. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mit Bauschutzzonen für Richtfunkverbindungen überlagert. Die hier zu berücksichtigenden Bauhöhenbeschränkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel des Bebauungsplans ist es, diesen Bereich – analog der vorhandenen Strukturen - einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung mit dem Ziel der Arrondierung der

Ortslage zuzuführen. Dabei gilt es insbesondere das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen.

Da der Gartenbaubetrieb inklusive der errichteten Gewächshäuser sich im Süden – wie bereits erläutert – großteils innerhalb des Landschaftsschutzgebiets befindet und zwischen Gewässer „Kermisdahl“ und zukünftiger Bebauung ein Abstand berücksichtigt werden muss, ist dort eine wohnbauliche Nachfolgenutzung ausgeschlossen. Entsprechend kann nur der nordöstliche Bereich des Gartenbaubetriebs zukünftig als Wohnbaufläche in Betracht gezogen werden.

Das Areal bietet sich auf Grund seiner Lagegunst an, einen gehobenen Wohnbedarf auf großen Grundstücken in der Unterstadt längerfristig abzudecken und dabei die Ortslage eindeutig abzurunden. Insbesondere im Bereich der Niederungen sind zentrumsnah solche Grundstücke nicht vorhanden. Neben der Zentrumsnähe ist die Nähe zum Wasser ein entscheidender Standortvorteil. Die Einbindung in die freie Landschaft und Anbindung an die Stadt machen diese Grundstücke attraktiv. Kleve als Wohnstadt von hoher Qualität ist angehalten, solche Standorte zu entwickeln.

Da störende verkehrliche, gewerbliche, oder andere belastende Nutzungen nicht in der Nähe vorhanden sind und sich daher nicht negativ auswirken, wird das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Darüber hinaus wird durch den in dieser Festsetzung implizierten Ausschluss störender Nutzungen die für den Geltungsbereich gewünschte hohe Wohnqualität dauerhaft gesichert. Durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die Vorprägung der Umgebung aufgegriffen und dafür Sorge getragen, dass sich das Neubaugebiet verträglich arrondierend einfügt. Gleichzeitig wird mit einer zum Ortsrand abnehmenden Dichte der Übergang zum freien Landschaftsraum formuliert. Mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung wird die Höhe der Bebauung begrenzt um insbesondere eine Störung der empfindlichen Stadtansicht zu verhindern.

Die innere Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt mittels eines Angers von der Straße „In den Galleien“ aus. Insgesamt können dort künftig 5 freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Die überbaubaren Flächen nördlich und südlich des Angers haben eine Größe von 17 x 12 m und Ihre Positionierung auf dem Grundstück ermöglicht die energetisch optimierte Südausrichtung der Baukörper. Das Baufenster westlich des Angers ermöglicht eine Ausrichtung des Gebäudes zum Gewässer „Kermisdahl“ und hat eine Abmessung von 15 x 14 m. Darüber hinaus bietet die Anordnung der Baukörper die Möglichkeit zur Anlage attraktiver nach Süden bzw. Westen ausgerichtete private Freibereiche. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen zwischen 1000 m² und 1700 m² orientieren sich an den in der Umgebung vorhandenen Strukturen. Zur Vermeidung ungewollter Verdichtungsprozesse im Plangebiet, welches sich an den individuellen Wohnformen der Umgebung orientieren soll, ist in Gebäuden die als Einzelhaus errichtet werden, nur eine Wohneinheit zulässig.

Um darüber hinaus den Versiegelungsgrad und die Verdichtung auf ein verträgliches Maß einzuschränken, sind im Plangebiet Nebenanlagen über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nicht als städtebaulich unverträglich werden seitens der Stadt Kleve jedoch eingeschossige, maximal 3,50 Meter hohe Wintergärten von bis zu 30 m² angesehen, so dass die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich hierfür maximal um 3 Meter überschritten werden dürfen.

Insgesamt betrachtet kann die Verlagerung des Betriebsstandorts aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden. Zum einen entfällt der überdimensionale, additiv gefügte Baukörper des Gewächshauses, der auf Grund seines farblich dominanten Erscheinungsbildes das Stadt- und Landschaftsbild an dieser für Kleve bedeutsamen Stelle - unterhalb der die Stadtsilhouette prägenden Bauten der Schwanenburg und der Stiftskirche – erheblich stört. Zum anderen kann die Ortslage in diesem Bereich nun abgerundet und begrenzt werden, wodurch auch die Freiraumfunktion, die sich dort nun weiträumiger entfalten kann, gestärkt wird. Ferner wird eine Nutzung aufgegeben, die an anderer Stelle im Stadtgebiet aus städtebaulicher, verkehrlicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht günstiger zu positionieren sein wird.

Die Ausweisung im verbindlichen Flächennutzungsplan zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „Fläche für die Landwirtschaft“. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird daher der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve im Zuge der 106. Änderung der planerischen Intention in diesem Bereich angepasst. Eine entsprechende Voranfrage wurde mit Schreiben vom 08.02.2007 vorab an die Bezirksregierung Düsseldorf übermittelt mit der Bitte um landesplanerische Stellungnahme gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG). Mit Schreiben vom 08.05.2007 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass vom Grundsatz her keine landesplanerischen Bedenken gegen diese FNP-Änderung bestehen.

4. Gestalterische Belange

Gestalterische Festsetzungen werden für den Geltungsbereich gem. § 86 BauO NW grundsätzlich in der Satzung für „Sonstige Bereiche“ erfasst. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Bereich, in welchem der Übergang von städtischer Bebauung zur freien Landschaft in hohem Maße Wirkung auf die Stadtsilhouette entfaltet. Darüber hinaus bestehen Bezüge zu mehreren Blickachsen und Sichtbeziehungen am Rande der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft Galleien. Dem Schutz der an dieser Stelle geschichtlich überlieferten Stadtansicht muss daher mit besonderer Sorgfalt Rechnung getragen werden. Zu diesem Zweck werden die einschlägigen Regelungen der Gestaltungssatzung für die sonstigen Bereiche im Einzelfall modifiziert.

Beabsichtigt ist eine besonders zurückhaltende, angepasste und rücksichtsvolle Architektur, deren Höhe sich der Stadtsilhouette und der umgebenden Begrünung unterordnet. Bei den Gebäudevolumen gilt das besondere Augenmerk den Dachformen und Gebäudehöhen. Deshalb werden durch die Modifikation der Gestaltungssatzung zum einen ortstypische und unauffällige Dachformen gefördert. Zum andern soll darüber hinaus der Eindruck der Zweigeschossigkeit vermieden werden, wie er insbesondere durch hoch aufragende Außenwände entstehen kann, die nicht typischer Weise zu Giebelflächen gehören. Aus diesem Grund werden die §§ 3, 3a und 5 der Gestaltungssatzung wie folgt modifiziert:

§ 3 Abs. 2 wird ersetzt durch die Festsetzung:

(2) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Erlaubt sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung darf bis zu 47° Grad betragen. Bei Krüppelwalmdächern muss die abgeschrägte Dachfläche

die gleiche Dachneigung erhalten oder steiler werden als das Hauptdach. Ein Versatz im Firstbereich bis 1,5 m ist zulässig.

§ 3a entfällt

§ 5 wird ersetzt durch:

(1) Die Außenwandhöhen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden 4,25 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 9,25 m nicht überschreiten.
(2) Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Dachhaut. Der entsprechende Bezugspunkt auf der Geländeoberfläche bezieht sich auf die Höhe der nächst anbaufähigen Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Wirkung des Baugebiets hängt außerdem in hohem Maß von der Oberflächengestaltung und Materialität der Bebauung ab. Auch hier werden durch die Modifikation der Gestaltungssatzung ortstypische und unauffällige Farben und Materialien vorgegeben. Insbesondere soll vermieden werden, dass Gebäude, oder auch nur einzelne Bauteile durch ihr Farbgebung oder reflektierende Oberflächenbeschaffenheit den harmonischen Gesamteindruck der Stadtansicht und der begrünten Kulturlandschaft beeinflussen, indem sie die Aufmerksamkeit des ungeübten Betrachters auf sich ziehen oder stören. Aus diesem Grund werden die §§ 6 und 6a der Gestaltungssatzung wie folgt modifiziert:

§ 6 wird ersetzt durch:

(1) Geneigte Dachflächen sind mit braunen, schwarzen, grauen, oder anthrazitfarbigen Dachziegeln / Dachsteinen, Zementschiefertafeln, Naturschiefer oder Ried einzudecken oder zu begrünen. Für die vorgenannten Eindeckungen ist auf jeweils dunkle Farbtöne in matter Oberfläche zurückzugreifen.
(2) Die senkrechten Außenflächen von Gebäuden müssen in Maßstab, Form, Struktur und Farbton auf die nähere Umgebung Rücksicht nehmen und sind überwiegend in folgenden Materialien auszuführen:
    a) Mauerwerk oder Verblendmauerwerk jeweils aus gebrannten Steinen in rot oder braunrot. Für die vorgenannten Außenflächen ist auf dunkle Farbtöne in matter Oberfläche zurückzugreifen.
    b) Putzfassaden sind nur ausnahmsweise zulässig
(3) Solaranlagen sind zulässig, wenn sie der Grundform des Daches angepasst sind, nicht dominieren und sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. Außerdem ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anlagen nicht störend von der Kalkarer Straße, dem Klever Ring und in den historisch bedeutenden Sichtachsen von den Aussichtspunkten „Kiek in de Pot“ und Papenberg in Erscheinung treten.

§ 6a entfällt

Die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung für die sonstigen Bereiche finden ihre Anwendung im Geltungsbereich.

5. Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Boden, Klima, Luft und Wasser sowie Flora und Fauna werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben. Dieser Fachbeitrag erfasst das quantitative und qualitative Ausmaß der durch die Bebauung des Gebiets zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des Gesamtraums. Ferner trifft der Fachbeitrag Aussagen zur Bepflanzung der im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grünzuges der Galleien, die hier bis unmittelbar an die Klever Innenstadt heranführen und so ein wichtiges Verknüpfungselement von Stadt und Landschaft darstellen. In diesem Zusammenhang dienen die im westlichen Teil des Plangebiets dargestellten Grünflächen der landesplanerisch geforderten Entwicklung der erweiterten Uferzone entlang des „Kermisdahl“ als Grünverbindung mit Freiraumfunktion. Eine Bebauung wird für diesen Bereich ausgeschlossen. Stattdessen wird hier nach den Absichten der Stadt Kleve eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entstehen. Diese Flächen werden den 3 westlichen Baugrundstücken zugeteilt und sollen als repräsentative und hochwertige Gartenstrukturen entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags angelegt werden. Dementsprechend ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Kermisdahlufer eine Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Ziel ist der Erhalt der Fläche und die Optimierung durch zusätzliche Anpflanzung. In diesem Sinn wird noch weiter westlich, unmittelbar parallel zum Ufer des „Kermisdahl“ eine öffentliche „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Auf diese Weise soll insbesondere die allgemeine Zugänglichkeit des Ufers gesichert werden.

Ein ca. 1,3 ha großer Teil der südlichen Gärtnereifläche befindet sich im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes, dessen Grenze nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die hier derzeit vorhandenen Gebäude der Gärtnerei werden abgebrochen und mittel- bis langfristig der im Flächennutzungsplan bereits festgesetzten – real aber noch nicht existierenden - Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ zugeführt. Auf diese Weise wird durch den Abbruch der Gewächshäuser und die Umwandlung des südlichen Bereichs in eine landwirtschaftliche Nutzfläche eine Aufwertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erreicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur städtebaulichen Abrundung der Ortslage unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet eine private Grünfläche dargestellt, welche im Süden und Südosten der Wohnbauflächen den Übergang zum Freiraum landschaftsgestalterisch definieren soll. Gleichzeitig dienen diese Flächen als Ausgleichsflächen, die den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung minimieren.

Der im Bereich der Erschließung vorgesehene Anger wird in seinem Innenbereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag bepflanzt. Um den Unterhaltungsaufwand für die öffentliche Hand in diesem ohnehin eher dem baulichen Ensemble als dem öffentlichen Raum zugeordneten Bereich gering zu halten, wird die Grünfläche als privat festgesetzt.

Die Gutachten verdeutlichen, dass die GRZ von 0,3 und die Festlegung einer eingeschossigen Bauweise mit maximal einer Wohneinheit eine hohe Versiegelung und

eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern. Dementsprechend tragen auch die gestalterischen Festsetzungen zur Vermeidung nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei. Gegenüber den Auswirkungen durch die derzeit vorhandenen Gewächshäuser ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans sogar mit einer Aufwertung des Landschaftsbildes zu rechnen. Darüber hinaus ist auch eine Verschlechterung der Bedingungen für Wasserhaushalt, Boden und Klima nicht zu erwarten, da große Teile des derzeit durch Gewächshäuser beanspruchten Planbereichs zukünftig einer Entsiegelung zugeführt werden.

Insgesamt kommen der Fachbeitrag und der Umweltbericht zum Ergebnis, dass die in einem großen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit unterschiedlichen Maßnahmen sowie der Verzicht auf eine dichtere Bebauung zu einer ökologisch verträglichen Planung führen. Nach der im Fachbeitrag vorgenommenen Gegenüberstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zu den Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz. Anderweitige Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

5. Kulturhistorische Belange

Der Bebauungsplan liegt im Bereich von Sichtbeziehungen zu den für Kleve bedeutenden Denkmalen Schwanenburg und Stiftskirche. Darüber hinaus wird dem Hang unterhalb der Schwanenburg und des Prinz-Moritz-Parks, dem Gewässer Kermisdahl und dem Landschaftsraum Galleien von der Stadt Kleve eine erhebliche kulturhistorische Bedeutung beigemessen. Die gegenwärtig im Bereich des Bebauungsplans noch vorhandenen Gewächshäuser stellen in diesem Zusammenhang eine unangemessene Störung dar. Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Verbesserung herbeizuführen, die den kulturhistorischen Intentionen entgegen kommt. Durch die geplante Entfernung der bestehenden Gewächshäuser und der Aufgabe der dortigen Nutzung wird die Beseitigung eines aus kulturhistorischer Sicht an dieser Stelle vorliegenden Missstandes erreicht. Dementsprechend wird auf einem großen Teil der derzeit bebauten Fläche die Nutzung dauerhaft aufgegeben und diese dem ursprünglich unbebauten Zustand angeglichen. Die im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgegebene Nutzung und Gestaltung orientiert sich am vorgefundenen Bestand der anschließenden Wohnbebauung. Durch die Festsetzungen sowie durch die im zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplan getroffenen Vorgaben für die Bepflanzung, wird die vorgesehene Bebauung in Bezug auf die o.a. Schutzgüter unauffällig bleiben und nicht nachteilig in Erscheinung treten. Insgesamt bewirken die Aufstellung des Bebauungsplans und die sich daraus ergebenden Folgen, eine positive Entwicklung für die kulturhistorischen Belange.

Zur Information wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Das Plangebiet liegt in dem Bereich „Alter Tiergarten“, für den das Rheinische Amt für Denkmalpflege mit Verfügung vom 16.05.2008 eine Eintragung gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz NW (vorläufige Unterschutzstellung) beantragt hat.“

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Verlängerung der Straße „In den Galleien“. Da die Straße momentan nur – von Norden kommend – bis in etwa auf Höhe der Gebäude Nrn . 36 und 37 ausgebaut ist, wird der südlich anschließende – noch nicht ausgebaute – Verlauf der Straße mit in den Bebauungsplan aufgenommen, um planungsrechtlich die Erschließung sicherzustellen. Die innere Erschließung der neuen Wohnbauflächen selbst erfolgt mittels eines ausreichend dimensionierten Angers von der Straße „In den Galleien“ aus. Die Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird gewährleistet.

Die Straße „In den Galleien“ wiederum ist über den „Königsgarten“ an die „Kalkarer Straße“ angebunden, die nach wenigen hundert Metern direkt auf die Bundesstraßen 57 und 9 führt.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung:
Für die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich wird die vorhandene Trennkanalisation der Straße „In den Galleien“ bis in den Erschließungsanger erweitert. Der Kanalbestand endet derzeit auf Höhe des Wohnhauses „In den Galleien“ Nr. 49. Insgesamt sind ca. 90 lfdm. Dopplerohrkanäle nebst Anschlussleitungen zu verlegen.

Schmutzwasserentsorgung:
Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Stammkanal 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:
Da bereits das Niederschlagswasser der Altbebauung wegen der versickerungstechnisch ungünstigen Verhältnisse des Untergrundes über die Regenwassersammler in den Straßen „In den Galleien“ und „Königsgarten“ in das Gewässer „Kermisdahl“ abgeleitet wird, ist für den Planbereich die analoge Niederschlagswasserentsorgung vorgesehen.
Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Untersuchung für den Gewässerzug Kermisdahl – Spoykanal wurde auch die hydraulische Leistungsfähigkeit der dortigen Regenwasserkanäle in Bezug auf Intensität und Intervall von Starkregenereignissen ermittelt. Nach diesen Ergebnissen ist – unabhängig von einem Anschluss des Plangebiets – der Regenwassersammler in der Straße „Königsgarten“ aufzudimensionieren.
Das gesammelte Niederschlagswasser wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebiets R8 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk 1,750 (rechtes Ufer) eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlags-wasser aus dem Einzugsgebiet R8 wurde am 19.10.2004 unter Az.: 54.16.31 – 146/03 durch die Bezirksregierung für einen Zeitraum von 10 Jahren erteilt.

8. Altlasten und Altablagerungen

Die Gärtnereifläche ist auf Grund ihrer Nutzung als Altlastenverdachtsfläche im entsprechenden Kataster gekennzeichnet. Daher wurde für diese Fläche eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um zu klären inwieweit durch die bisherige Nutzung Schadstoffeinträge im Boden vorhanden sind. Die „Altlastentechnische Bodenuntersuchung“ des Büros Geokom vom 23.05.2008 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Bezüglich der Prüfwerte ergeben sich für alle untersuchten Gefahrenstoffe keine Auffälligkeiten. Alle Grenzwerte werden deutlich unterschritten, so dass hier der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung nichts entgegensteht. Die Untersuchung beschränkt sich zunächst nur auf die Freiflächen, da die Gewächshäuser mit einer Betonbodenplatte versehen sind und erst zu einem späteren Zeitpunkt abgebrochen werden sollen. Die Untere Bodenschutzbehörde regt jedoch an, das vorliegende Altlastengutachten um weitere Untersuchungen im Bereich der Gewächshäuser zu ergänzen. Der Anregung wird gefolgt. Die Ergänzung der Altlastenuntersuchung wurde zwischenzeitlich beauftragt. Das Ergebnis wird dem Kreis zur Stellungnahme vorgelegt. Es ist vorgesehen, dem Rat der Stadt Kleve die Stellungnahme des Kreises als Ergänzungsdrucksache vor dem Satzungsbeschluss zukommen zu lassen.

9. Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden nur in sehr geringem Umfang tangiert. Zwar wird ein im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellter Bereich im Rahmen der 106. FNP-Änderung umgewandelt in eine „Wohnbaufläche“, eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ und eine „Grünfläche“, doch findet in dem gesamten Bereich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt. Im nördlichen Bereich befindet sich das städtische Hallenbad, südlich davon Privatgärten, bevor sich im Übergang zur freien Landschaft ein Gartenbaubetrieb befindet.

Eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung käme grundsätzlich nur für den Bereich des Gartenbaubetriebs in Frage. Die anderen Bereiche sind bereits in einer Art und Weise überformt, die eine landwirtschaftliche Nutzung für die Zukunft ausschließen. Zudem ist der Zuschnitt der Flächen wenig geeignet, um hier wirtschaftlich Landwirtschaft betreiben zu können. Ferner darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Zentrumsbereich von Kleve befindet. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird hier aus Stadtentwicklungsgesichtspunkten nicht gewünscht. Zudem wären Immissionsbelastungen nicht auszuschließen.

Für den sich südlich anschließenden Bereich, der, wie unter Punkt 3 vorab erläutert, ebenfalls im Zuge der Standortverlagerung brach fallen wird, hat sich die Stadt Kleve entschieden, die Ausweisung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht zu ändern und als Entwicklungsziel weiter zu verfolgen. Da hier momentan keine Realnutzung als landwirtschaftliche Fläche stattfindet, werden die Belange der Landwirtschaft hier wieder gestärkt.
Insbesondere die Freiraumfunktion in diesem Teilbereich, als auch die Grenze des Landschaftsschutzgebiets sprechen gegen eine hier ebenfalls diskutierte Ausweisung als „Wohnbaufläche“.

10. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.
Der Umweltbericht berücksichtigt und beschreibt ferner die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter in diesem sensiblen Bereich im Stadtgebiet und ist Bestandteil dieser Begründung.

Aufgestellt:

Kleve, den 18.08.2008

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Barnat)