Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-276-0 der Stadt Kleve für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die nordrhein-westfälische Landesregierung schafft in den kommenden Jahren 11.000 neue Studienplätze an Fachhochschulen. Dafür gründet das Land drei neue Fachhochschulen und baut acht bestehende Fachhochschulen aus, zum Teil an neuen Standorten. In einem Wettbewerbsverfahren hatte die Landesregierung, vertreten durch das Ministerium für Innovation, Wissenschaft, Forschung und Technologie, den Ausbau bestehender Fachhochschulen sowie Neugründungen vorangetrieben. Der Kreis Kleve hatte sich daraufhin um eine Neugründung einer Fachhochschule mit Sitz in Kleve beworben. Am 28.11.2008 traf die Landesregierung die Entscheidung, eine der neuen Fachhochschulen mit dem Arbeitstitel "Nördlicher Niederrhein" mit insgesamt 2500 Studienplätzen an den Standorten Kleve (Hauptsitz) und Kamp-Lintfort (Nebenstandort) zu realisieren.

Als Standort für eine Hochschule in Kleve wird der Bereich des Hafens in Verbindung mit dem ehem. XOX-Areal favorisiert. Dieser Standort ist bereits in den Bewerbungsunterlagen des Kreises Kleve benannt und durch den Entwurf eines möglichen Bebauungs- und Nutzungskonzepts konkretisiert bzw. visualisiert worden.

Nun gilt es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der inzwischen unter dem Namen „Hochschule Rhein-Waal“ geführten Lehranstalt am favorisierten Standort zu schaffen.

Mit der Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal im Bereich des Hafens werden auch Umstrukturierungen im Umfeld einhergehen. Hochschulbezogene Ergänzungsnutzungen aber auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie z. B. Gastronomie und Einzelhandelsbetriebe werden Standorte in unmittelbarer Nähe der Hochschule suchen. Das bereits durch den postindustriellen Strukturwandel und den damit verbundenen Brachflächen und Leerständen geprägte Hafengebiet inkl. der angrenzenden Stadtstrukturen der ehem. XOX- bzw. Bensdorp-Fabrik wird künftig einer der innenstadtnahen Lage adäquaten Nutzung und Struktur zugeführt.
Um diese Nutzungen und deren bauliche Strukturen im städtebaulichen Kontext zu ermöglichen und die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kleve in diesem Bereich umzusetzen, werden die im unmittelbaren Umfeld der Hochschule gelegenen Bereiche mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit ist eine ganzheitliche Entwicklung dieses großen zusammenhängenden Bereichs gewährleistet. Die Vorgaben des Stadtentwicklungs- sowie des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve werden in die Planung einfließen.

2. Lage des Plangebiets/ Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 liegt etwa 0,5 km nördlich vom Zentrum Kleves in der Unterstadt. Es handelt sich um den Bereich des Hafens und um Teilbereiche der Margarine-Union sowie der ehem. XOX- bzw. Bensdorpfabrik.
Das Gewässer „Spoykanal“ durchfließt das Plangebiet etwa mittig in Nord-Süd-Richtung. Die ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) kreuzt den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Ost-West-Richtung.

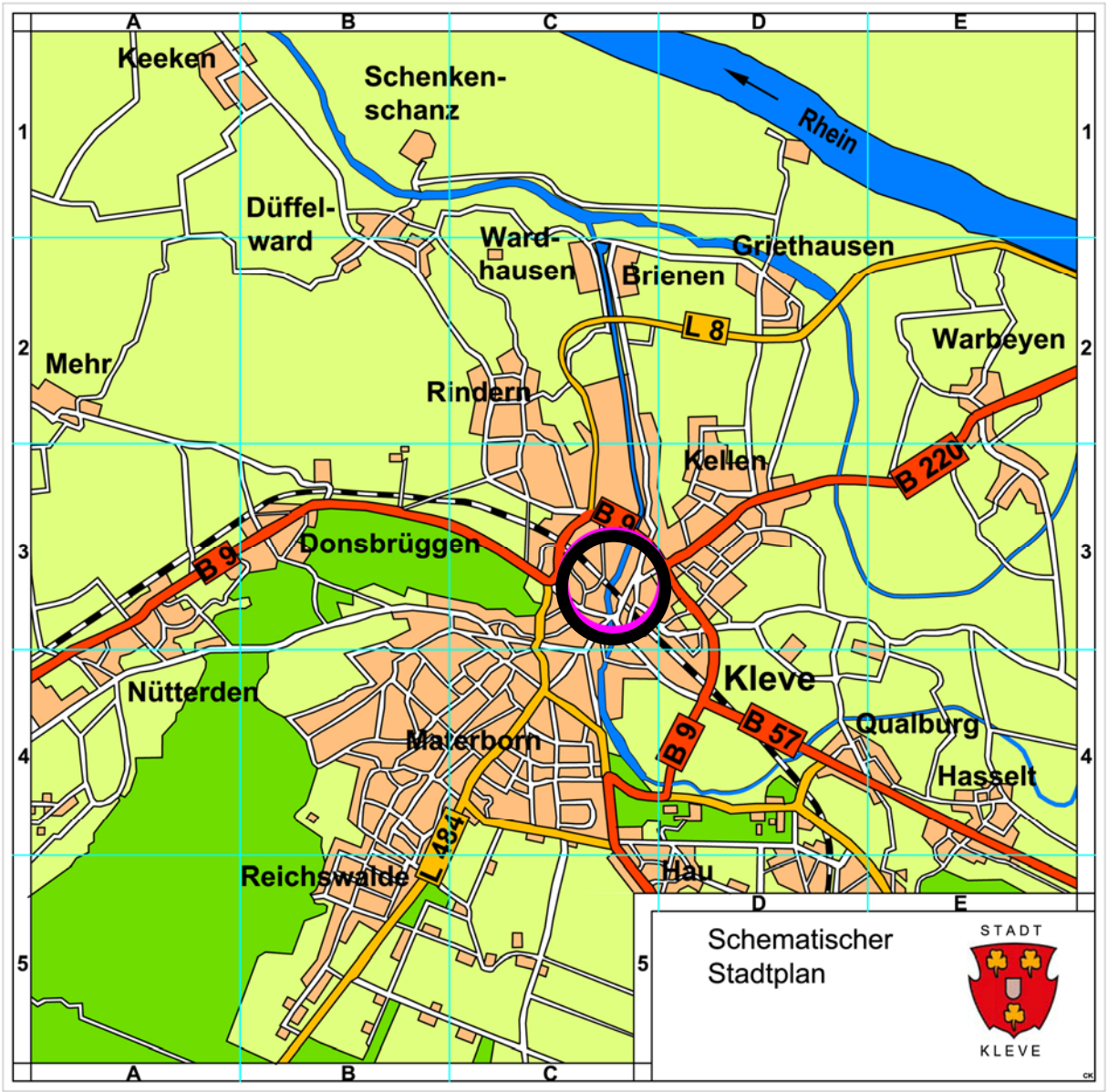

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt strategisch wichtig und günstig zwischen Kleve und dem Stadtteil Kellen im Osten. Gleichzeitig fügt es sich in den „Gewerbekeil“, der die beiden Stadtteile räumlich-funktional separiert, ein. Das Plangebiet übernimmt somit eine Schnittstellen- bzw. Gelenkfunktion im gesamtstädtischen Kontext. Die Stadtteile Kleve und Kellen können durch die Ansiedlung der Hochschule inkl. ho-

chschulbezogener Ergänzungsnutzungen räumlich und funktional wieder stärker vernetzt werden. Ferner ist die Verknüpfung von Wirtschaft und Lehre ein wichtiger Baustein der inhaltlichen Ausrichtung der Hochschule. Auch diesem Belang wird durch die stadtstrukturelle Lage zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet hinreichend Rechnung getragen.

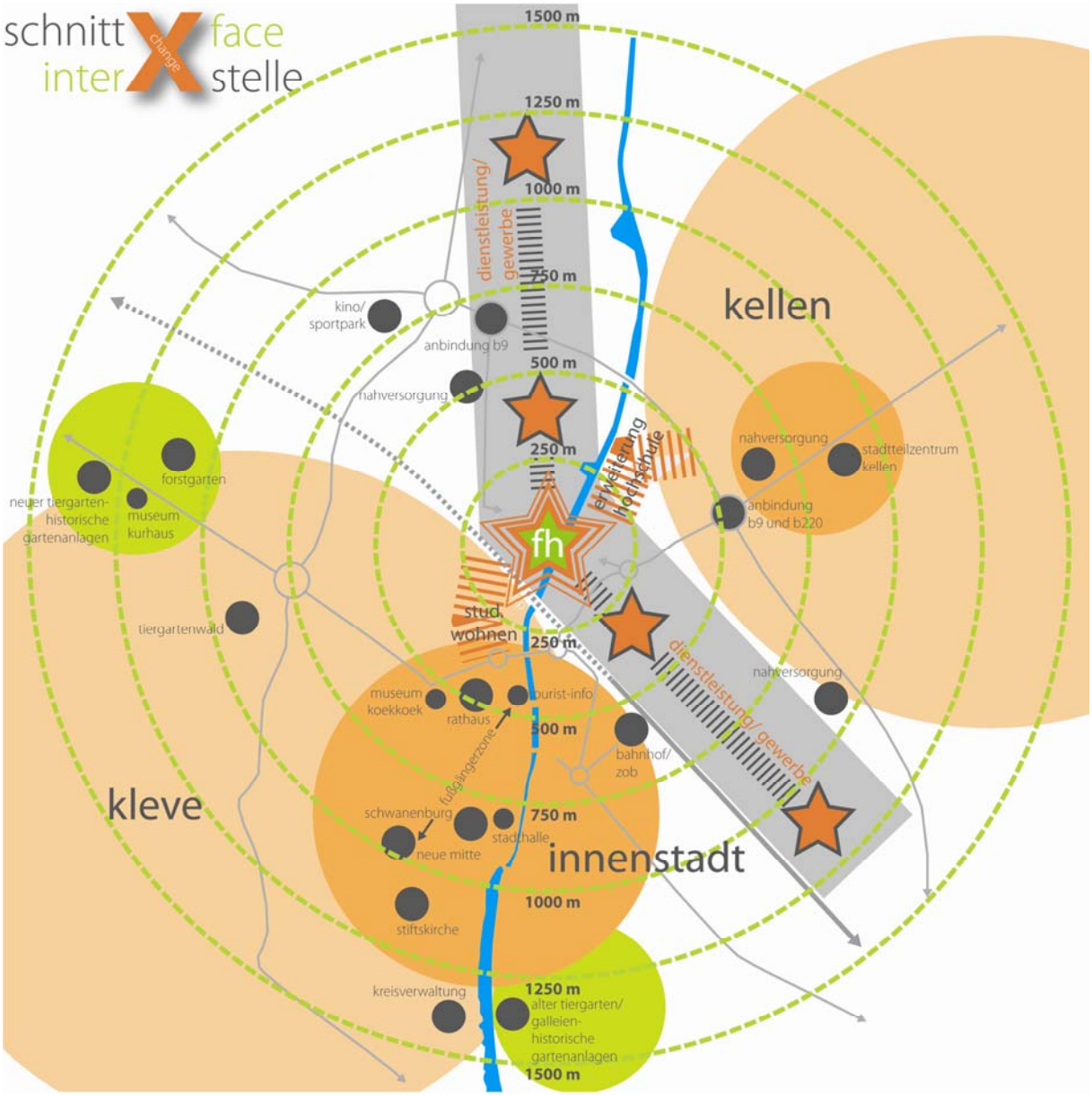

Abb. 3: Stadtstrukturelle Einordnung der Hochschule inkl. des städtebaulichen Um felds in die Gesamtstadt, ohne Maßstab

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Grob umrissen liegt der Geltungsbereich innerhalb der Straßenzüge Klever Ring (B 9), Emmericher Straße, Wiesenstraße, Hafenstraße, Ludwig-Jahn-Straße und Flutstraße. Der Geltungsbereich verläuft von Norden aus im Uhrzeigersinn beschrieben von der Brücke der B 9 (Klever Ring) über den Spoykanal entlang der Briener Straße nach Süden. Auf Höhe der Einfahrt des ehem. XOX-Areals knickt der Geltungsbereich nach Osten ab und schließt Teile des XOX-Geländes mit ein. Südlich des XOX-Areals verläuft die Abgrenzung wieder kurz entlang der Briener Straße, kreuzt die Emmericher Straße und verläuft

dann weiter nach Süden im rückwärtigen Bereich der ersten Bauzeile (Gebäude der Margarine-Union) der van-den-Bergh-Straße. Südlich der Margarine- Union knickt der Geltungsbereich wieder nach Westen ab und verläuft unmittelbar nördlich der Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) über den Kirmesplatz bis zum Spoykanal. Von hier aus wird das gewerblich genutzte Quartier Hafenstraße/ Ludwig-Jahn-Straße/ Flutstraße im Südwesten mit in den Geltungsbereich einbezogen. Östlich des Betriebssitzes der Stadtwerke Kleve schließt sich der Geltungsbereich entlang der Straße Sommerdeich nach Norden bis zum Klever Ring (B 9) an.
Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 28,9 ha und betrifft mehrere Flurstücke in den Fluren 43 und 44 der Gemarkung Kleve sowie in der Flur 8 der Gemarkung Kellen.

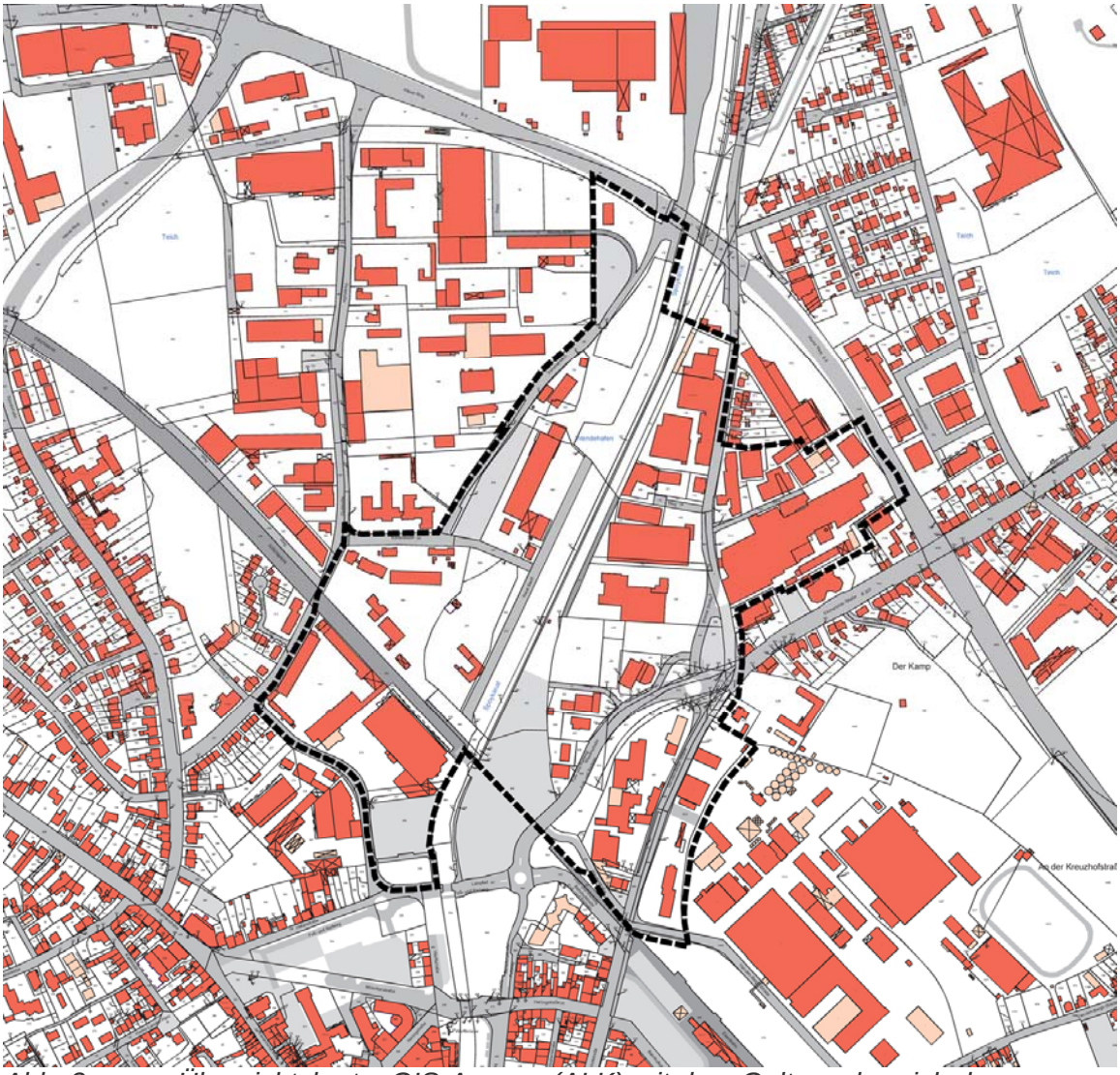

Abb. 3: Übersichtskarte: GIS-Auszug (ALK) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-0, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) *Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)*

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf bildet die ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) die Grenze zwischen der Ausweisung „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) im Norden und „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) im Süden. Die Bahnlinie selbst ist als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ im Regionalplan als Planungsziel dargestellt. Der Spoykanal ist als Gewässer gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des B-Plans tangiert entsprechend alle o. g. Darstellungen.

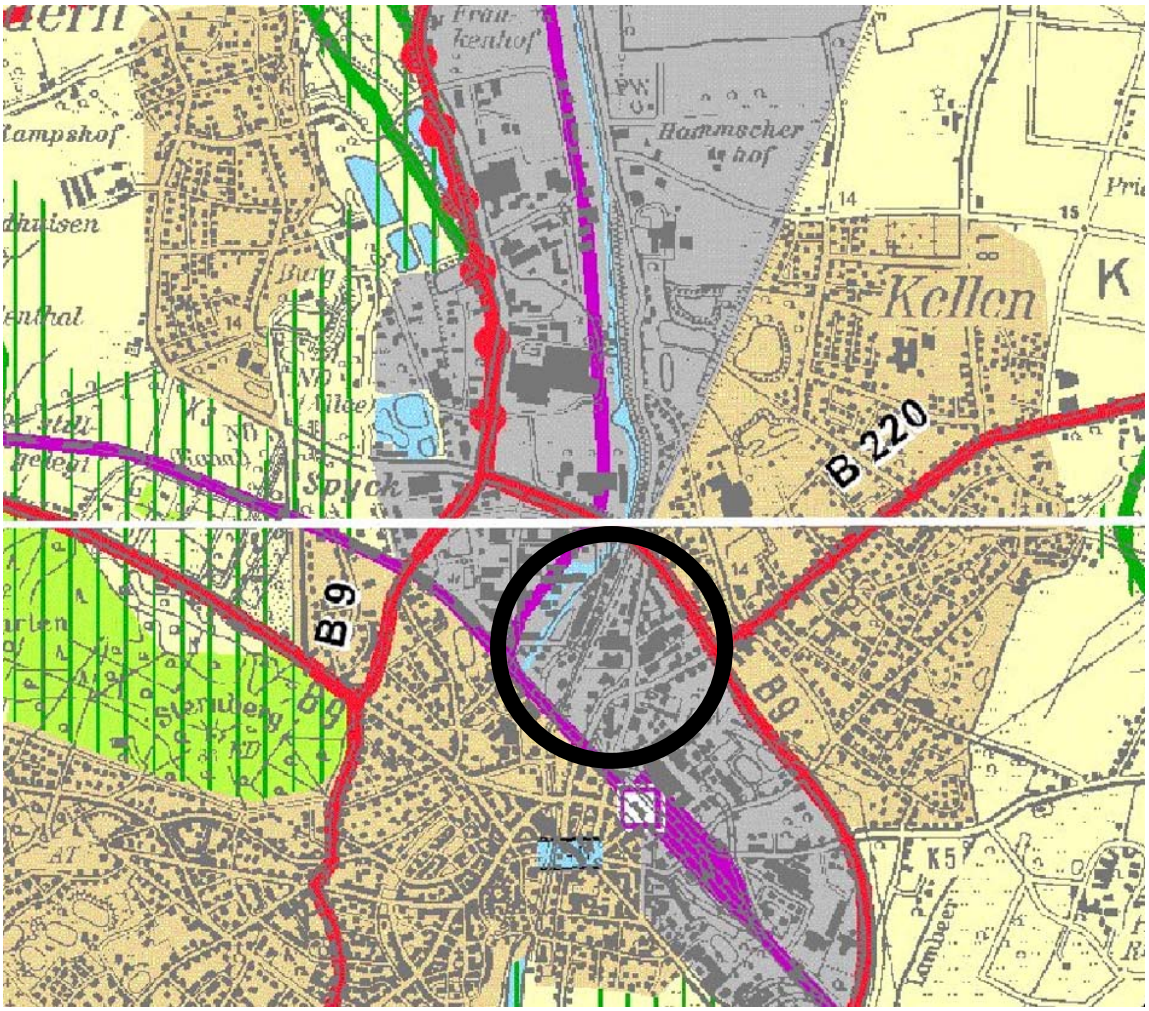

Abb. 4 *Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab*

b) *Flächennutzungsplan der Stadt Kleve*

Im Rahmen des 111. Änderungsverfahrens wurde der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve bereits den aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Hochschule Rhein-Waal und der damit verbundenen geänderten Ausgangssituation sowie den neuen planerischen Zielvorstellungen der Stadt Kleve für diesen Bereich angepasst. Den abschließenden Beschluss zur

111. Flächennutzungsplanänderung fasste der Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 16.12.2009.

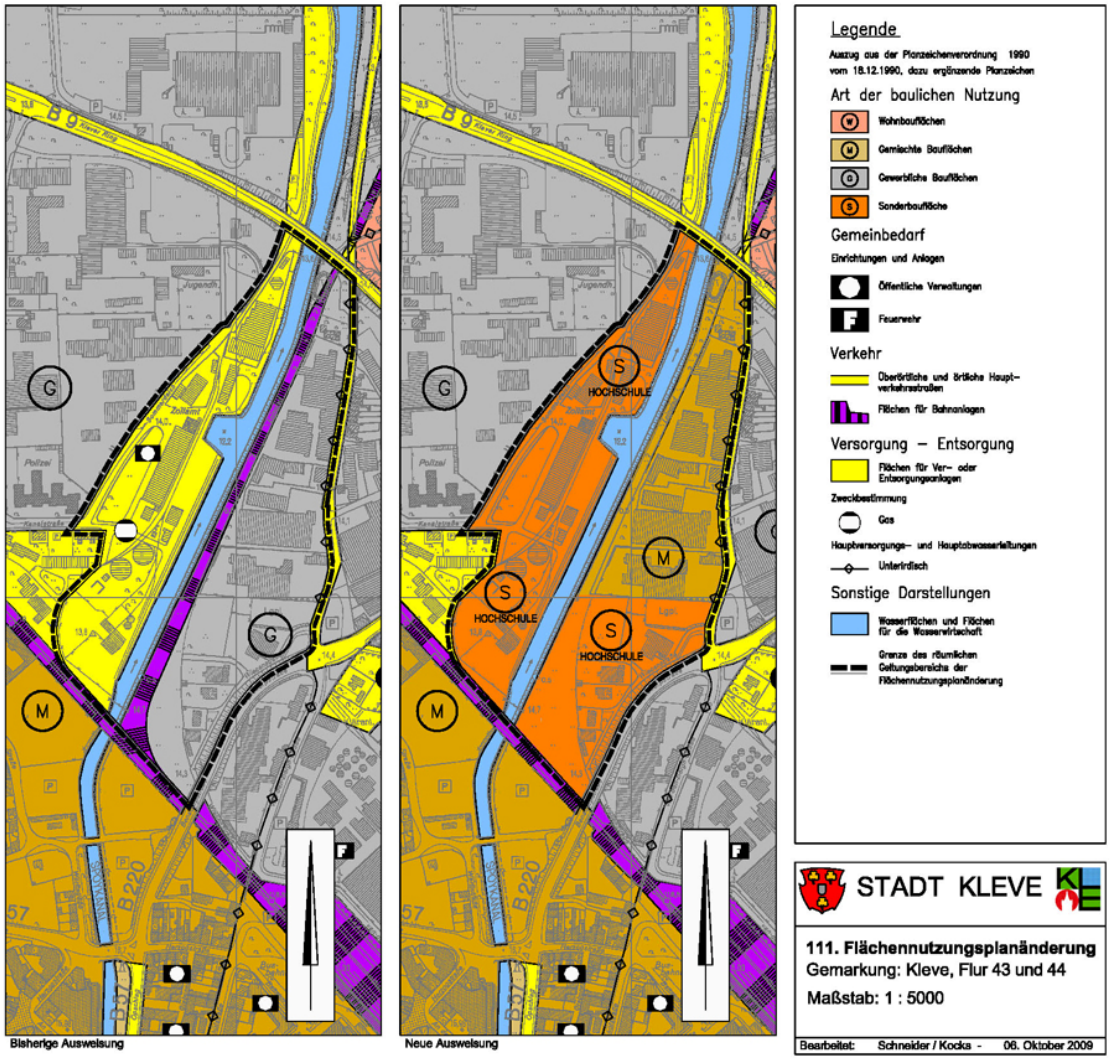

Abb. 5 *111. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal (Bisherige und Neue Ausweisung), ohne Maßstab*

Der Geltungsbereich der 111. FNP-Änderung beschränkt sich auf den Bereich innerhalb der Straßenzüge Klever Ring (B 9), Briener Straße, Wiesenstraße, Flutstraße, Kanalstraße und Sommerdeich. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 1-276-0 ist das Plangebiet der FNP-Änderung mit ca. 16,0 ha somit deutlich geringer. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Kleve sich nur im engeren räumlichen Zusammenhang mit der Hochschule Rhein-Waal geändert haben. In einigen Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 stimmen die Entwicklungsziele auch weiterhin mit den Aussagen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans überein. Dies betrifft in erster Linie die gewerblich genutzten Bereiche östlich der Briener Straße/ Wiesenstraße. Die Flächenbilanz der 111. Flächennutzungsplanänderung stellt sich wie folgt dar:

Bisherige Darstellung:	
Fläche für Ver- oder Entsorgungsanlagen	5,9 ha
Gewerbliche Baufläche	6,9 ha
Wasserflächen oder Flächen für die Wasserwirtschaft	2,0 ha
Flächen für Bahnanlagen	1,2 ha
Plangebiet gesamt	**16,0 ha**

Neue Darstellung:	
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hochschule	9,4 ha
Gemischte Baufläche	4,6 ha
Wasserflächen oder Flächen für die Wasserwirtschaft	2,0 ha
Plangebiet gesamt	**16,0 ha**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zeigt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve nach der 111. Änderung folgende Ausweisungen:
Der ca. 9,4 ha große Bereich unmittelbar nördlich der ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) - zwischen den Straßen Sommerdeich im Westen bzw. Wiesenstraße im Osten - ist zu beiden Seiten des Spoykanals als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Hochschule dargestellt. Westlich des Spoykanals erstreckt sich diese Ausweisung bis zum Klever Ring (B 9) am nördlichen Rand des Plangebiets; im Osten verläuft die Grenze der Hochschule in etwa auf Höhe des ehem. Straßenbahndepots. Der daran nördlich anschließende Bereich östlich des Spoykanals bis zum Klever Ring (B 9) ist als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen, um hochschulbezogene Nutzungen im Umfeld zu ermöglichen und dem angestrebten gemischt genutzten, lebendigen und urbanen Stadtquartier Rechnung zu tragen.

Die notwendigen Flächen der Stadtwerke Kleve inkl. des Verwaltungsgebäudes im Südwesten des Bebauungsplans sind im FNP als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt.

Die überwiegend durch eine Mischnutzung geprägten Strukturen südlich der Bahnlinie Kleve-Nimwegen entlang der Flutstraße bzw. Ludwig-Jahn-Straße und Hafenstraße sind entsprechend als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Südlich der Hafenstraße erstreckt sich die Innenstadt Kleves von hier aus nach Norden. Analog zur Funktion und Nutzung der Innenstadt ist diese ebenfalls als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt. Im Osten des Änderungsbereiches schließen sich bis zum Klever Ring (B 9) überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ an, die tlw. durch Leitungstrassen überlagert werden. Östlich des Klever Rings beginnen die Wohnbaugebiete des Ortsteils Kellen.

Der Spoykanal, welcher den Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung durchschneidet, ist als „Wasserfläche“ ausgewiesen. Die Bahnlinie Kleve-Nimwegen kreuzt den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung und ist entsprechend als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zwischen Sommerdeich und Flutstraße, grenzt eine „Gewerbliche Baufläche“ an, die sich von hier aus weiter nach Nordwesten erstreckt und die zusammenhängenden Gewerbeflächen der Stadt Kleve zwischen Rindern und Kellen erfasst. Der Betriebssitz der Stadtwerke Kleve an der Kreuzung Flutstraße/ Kanalstraße ist als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

Die Straßen Klever Ring (B 9), Emmericher Straße und Briener Straße sind entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ im Flächennutzungsplan dargestellt und stellen die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz her.

Auch die Bahnanbindung ist als gut zu bewerten, befindet sich der Bahnhof Kleve doch in fußläufiger Erreichbarkeit im Südosten des Plangebiets. Gute Verbindungen bestehen in Richtung Süden (Krefeld, Düsseldorf). Die Strecke nach Nimwegen (NL) wird in Teilen in Form einer Draisine touristisch zwischengenutzt. Mittelfristig wird eine Reaktivierung der grenzüberschreitenden Bahnverbindung angestrebt.

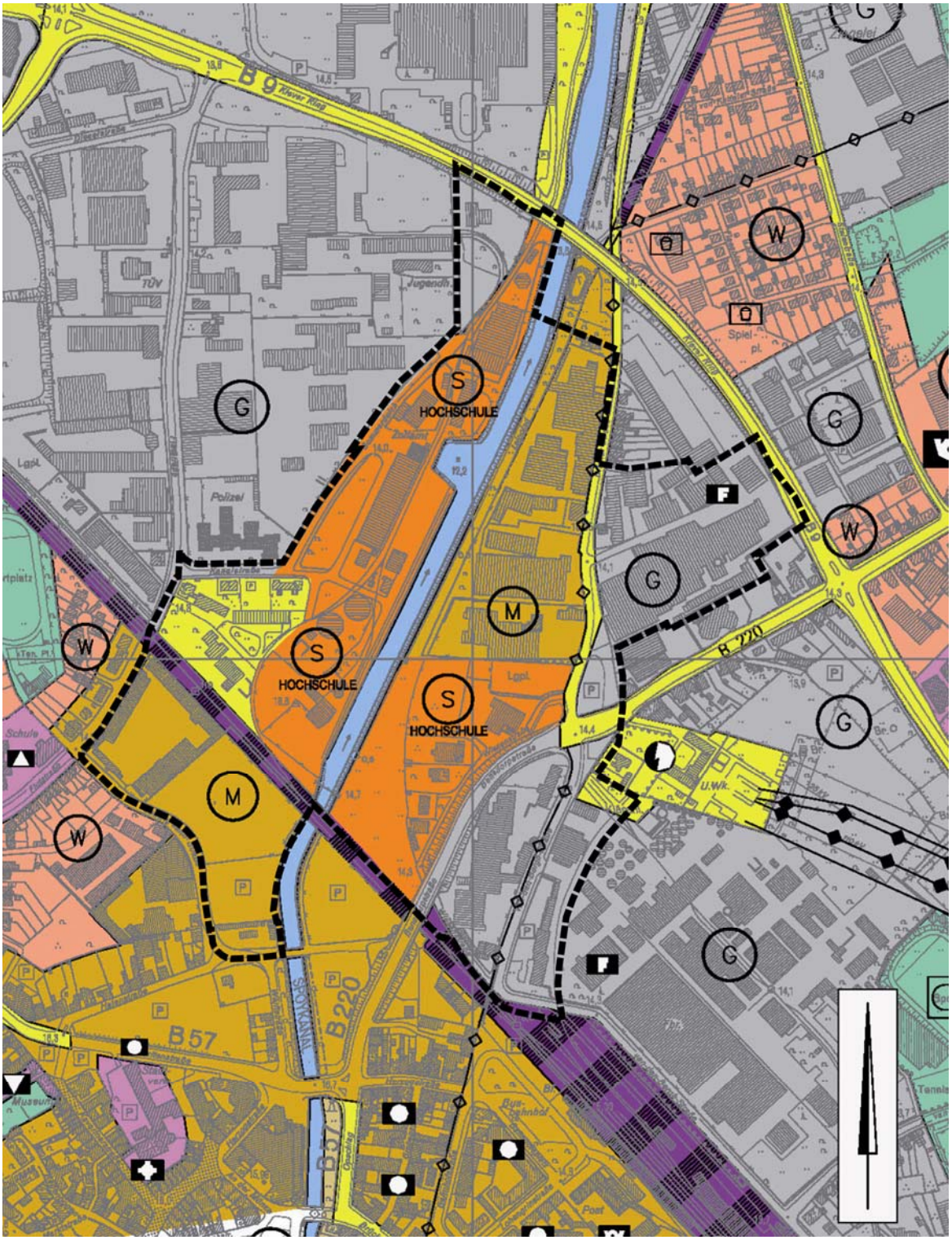

Abb. 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve (nach der 111. Änderung) mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-276-0, ohne Maßstab

c) *Stadtentwicklungskonzept Kleve/ Einzelhandelskonzept Kleve*

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage 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 formuliert für den Bereich Hafen/ XOX-Areal das Ziel, ein urbanes Stadtquartier unter Einbezug des Wasser zu entwickeln. Urbane Wohnangebote sollen mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gemischt, aber auch durch Freizeit- und Kulturangebote ergänzt werden. Der Bereich ist als einer von vier räumlichen Handlungsfeldern der künftigen Stadtentwicklung Kleves hervorgehoben. Dies unterstreicht die Bedeutung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtbereich.
Die allgemeingültigen thematischen Ziele des Konzepts, wie z. B. „Von Innen nach Außen entwickeln“ oder „Grün- und Freiräume vernetzen“ wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Plangebiet ist insoweit von den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts Kleve betroffen, als dass gesamtstädtisch zentrale Versorgungsbereiche sowie zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgelegt sind.
Die Auswirkungen des Einzelhandelskonzepts auf die Planung (Art der baulichen Nutzung) werden daher unter Punkt 5.3 der Begründung (Festsetzungen des Bebauungsplans) näher erläutert.

d) *Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve*

Teilbereiche des Plangebiets werden bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt. Dies sind:

- Kleve 65 Rechtskraft: 15.01.1965
- 1-212-0 Rechtskraft: 16.09.1994
- 1-224-0 Rechtskraft: 03.05.2004
- 2-071-2 Rechtskraft: 02.12.1999

Die Zielvorgaben dieser Pläne entsprechen jedoch in weiten Teilen nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Kleve. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der Ansiedlung der Hochschule im Hafen sowie der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve (s. 111. FNP-Änderung). Ferner besteht grundsätzlich ein Bedarf zur Anpassung/ Überarbeitung der o. g. Bebauungspläne im Hinblick auf die Ergebnisse des Stadtentwicklungs- bzw. Einhandelskonzepts.

Die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Kleve 65, 1-212-0, 1-224-0 und 2-071-2 wurden seinerzeit aus dem jeweiligen Stand des Flächennutzungsplans mit folgenden Intentionen und städtebaulichen Zielvorstellungen entwickelt.

Kleve 65:
Ziel des Bebauungsplans aus dem Jahre 1965 ist es, benötigte gewerbliche Bauflächen und notwendige Verkehrsflächen in der Unterstadt unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich bereitzustellen.

1-212-0:
Zur Abrundung der Innenstadt und insbesondere auch zur Attraktivitätssteigerung ist es grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans, 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 real 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.

1-224-0:
Der Bebauungsplan hat die Weiterentwicklung des Unterstadtbereiches zum Ziel. Zur Abrundung der Innenstadt und insbesondere zur Attraktivitätssteigerung ist es grundsätzliches Ziel dieses Bebauungsplanes, die von außen herangeführten Freiflächen und Grünzonen am Spoykanal einzubinden. Grundlage hierfür ist die Variante A des städtebaulichen Workshops aus dem Jahr 2000 für die Entwicklung im Unterstadtbereich.
Auf Grundlage dieser Vorgabe wurden bereits einige Umstrukturierungen, z. B. im Bereich des Verkehrs, vorgenommen.

2-071-2:
Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die durch den Bau des Klever Rings (B 9) resultierenden Flächenzuschnitte in den angrenzenden Bereichen, wie z. B. im XOX-Areal, neu zu ordnen und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Durch die nun im Rahmen des 111. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan vorgenommene Überarbeitung ergeben sich auch für die o. g. B-Pläne Handlungserfordernisse zur Anpassung an die übergeordnete Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist nun ebenfalls eine Anpassung der planungsrechtlichen Situation an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen nötig.
Teilweise überlagern sich die Festsetzungen der rechtskräftigen Pläne untereinander. Dies führt ferner zu einer inhomogenen und unübersichtlichen Darstellung der Planungsinhalte. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1-276-0 besteht die Möglichkeit, für den gesamten Bereich eine einheitliche und abgestimmte städtebauliche Entwicklung bzw. Umstrukturierung anzustoßen und zu steuern.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 angrenzend befinden sich weitere rechtskräftige Bebauungspläne. Im Südwesten schließt der Bebauungsplan Nr. 1-260-0 (Hafenstraße) und im Westen der B-Plan Nr. 1-158-0 an. Im Süden bzw. Südwesten befinden sich darüber hinaus zwei Bebauungspläne im Verfahren. Es handelt sich um die Pläne Nr. 1-167-0 (Spyckstraße/ Flutstraße/ Ludwig-Jahn-Straße) und 1-279-0 (Unterstadt/ Rathaus/

Minoritenplatz). Diese Pläne werden sowohl mit dem Bebauungsplan für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal als auch untereinander abgestimmt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Unterstadt zu gewährleisten.

e) Veränderungssperre und Vorkaufsrechtsatzung zum Bebauungsplan

In seiner Sitzung am 23.09.2009 hat der Rat der Stadt Kleve eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 beschlossen.
Das städtebauliche Projekt hat durch seine starke öffentliche Präsenz das Interesse von Eigentümern und Investoren im Umfeld des eigentlichen Wettbewerbsgebietes der Hochschule geweckt. So sind an die Verwaltung diesbezüglich mündliche Anfragen herangetragen worden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Umfeld der Hochschule und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 Grundstücksveräußerungen, Nutzungsänderungen oder bauliche Maßnahmen vorgenommen bzw. aufgenommen werden, die mit der Entwicklung des Wettbewerbsbereiches der Hochschule und den damit verbundenen Zielsetzungen aus städtebaulicher Sicht nicht vereinbar sind. Vor diesem Hintergrund wurde eine Veränderungssperre erlassen.
Mit Dringlichkeitsbeschluss vom 08.10.2009 hat der Bürgermeister zusammen mit einem Ratsmitglied den Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Gleichzeitig wurde ebenfalls per Dringlichkeitsbeschluss die Veränderungssperre dem neuen Geltungsbereich angepasst und eine Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 erlassen.
Der Rat der Stadt hat die Dringlichkeitsbeschlüsse am 16.12.2009 bestätigt.
Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 Abs. 5 BauGB mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 außer Kraft.

f) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von verschiedenen Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve tangiert. Insgesamt gelten in Kleve 4 Satzungen, die räumlich gegliedert und aufeinander abgestimmt sind. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans finden 2 Satzungen Anwendung. Dies sind die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich“ vom 03.06.2004 und die „Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebiete“ vom 01.07.2000. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.
Für die künftige Hochschulfläche, welche als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan ausgewiesen wird, existiert keine Gestaltungssatzung.

g) Hafenverordnung Kleve (HVO)

Weite Teile des Bebauungsplangebiets westlich des Spoykanals und nördlich der ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) sind als Klever Hafen in der Hafenverordnung (HVO) Kleve (siehe Abb. 15) festgesetzt. Die HVO in der zurzeit gültigen Fassung vom 22.05.2006 (Bezirksregierung Düsseldorf; Az. 53.41.40.20) regelt u. a. den Zutritt zum Hafenbereich. Detaillierte Ausführungen zur Auswirkung der Hafenverordnung auf die Planung können Punkt 12 der Begrünung entnommen werden.

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

4.1 Allgemeines

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung einer Hochschule inkl. hochschulbezogener bzw. ergänzender Nutzungen - z. B. im Dienstleistungssektor oder im gewerblichen Bereich - am o. g. Standort zu schaffen.

Zu diesem Zweck wurde der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve in einem Teilbereich überarbeitet und geändert. Parallel zum Änderungsverfahren des FNP wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den favorisierten Standort zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingeleitet.
Die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 1-276-0 wurden zunächst im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB bearbeitet. Im Laufe der beiden Planverfahren zeigte sich jedoch schnell, dass die FNP-Änderung bevorzugt zu bearbeiten ist, um zunächst die grundlegenden stadtplanerischen Sachverhalte zu klären. Ferner wurde das Bebauungsplanverfahren nicht im Parallelverfahren fortgeführt, da die Ergebnisse des städtebaulich-architektonischen Wettbewerbsverfahrens des Kreises Kleve zur Errichtung der Hochschule Rhein-Waal im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden sollen. Das Ergebnis liegt seit August 2009 vor und wurde – in Vorabstimmung mit allen Planungsbeteiligten - bis Dezember 2009 konkretisiert. Das Ergebnis des vom Kreis Kleve durchgeführten Wettbewerbsverfahrens zum Bau der Hochschule wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Wie bereits unter Punkt 1. erläutert, werden mit der Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal im Bereich des Hafens auch Umstrukturierungen im Umfeld einhergehen. Die Hochschule wird wichtige Impulse für die umliegenden – teilweise bereits durch den postindustriellen Strukturwandel geprägten – Bereiche der ehem. XOX- bzw. Bensdorp-Fabrik geben und die Möglichkeit bieten, die Areale einer der innenstadtnahen Lage adäquaten Nutzung und Struktur zuzuführen.

4.2 Rahmenbedingungen

Hinsichtlich der Anforderungen an einen Hochschulstandort sind auf gesamtstädtischer Ebene folgende wesentliche städtebauliche Kriterien zu benennen:

- innenstadtnahe, zentrale Lage
- gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV
- entwicklungsfähiges Umfeld (v. a. bezogen auf Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen)
- Flächenverfügbarkeit

Grundsätzlich ist das Hafenareal ein sehr guter Standort für die Hochschule. Es lassen sich dort alle Kriterien erfüllen. Die innenstadtnahe Lage, das Vorhandensein des Wassers, aber auch die Verfügbarkeit der Fläche und die "Kraft" des stadtbildprägenden Getreidespeichers sind besondere Potenziale, die dies er-

möglichen werden. Allerdings erscheint es aus Sicht der Stadtentwicklung nicht sinnvoll, das gesamte Hafenareal einer solchen Nutzung zuzuführen. Zum einen sind die im Hafen vorhandenen Entwicklungspotenziale stark genug, eine Entwicklung im Wohn- und Dienstleistungsbereich - aber auch im Bereich von Freizeit- und Erholungsnutzungen - ergänzend anzustoßen. Zum anderen wird so einem monofunktionalen Quartier vorgebeugt, welches sich nur schwerlich in die Gesamtstadt integrieren lässt und den Bereich der Unterstadt mit ihren Entwicklungsflächen weiter separieren würde.

Um nun die geforderten Flächen zur Verfügung zu stellen, drängt sich ein „Brückenschlag“ über den Spoykanal auf. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Kleve wurde das hier verortete XOX-Areal als ein besonders interessanter Entwicklungsstandort identifiziert. Die Mischung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur, die Verbindung aus alter und neuer Bausubstanz, wie auch die direkte Lage am Kanal und in direkter Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof wurden als wichtige Prägungen herausgestellt, die im Zuge der künftigen Entwicklung weiter profiliert werden sollen.

4.3 Stadtfunktionen

Dieser übergreifende Bereich Hafen/ XOX-Areal wird als Standort für die Hochschule eine gewisse Gelenkfunktion übernehmen und als Schnittstelle im Stadtgefüge dienen. Bisher untergenutzte bzw. teilweise brachliegende ehem. Industrieareale, welche durch Barrieren (Kanal, Verkehrsadern, Nutzungscluster etc.) getrennt und daher auch stadträumlich unterschiedlich vorgeprägt sind, könnten miteinander in Verbindung gebracht und revitalisiert werden, um so einen gemeinschaftlichen Entwicklungsimpuls zu geben, der bis in die angrenzenden Stadtquartiere (Innenstadt, Bahnhofsareal, Gewerbegebiete) hinein wirkt. Eine Hochschule an dem präferierten Standort kann allen angrenzenden (vorhandenen) Nutzungen bzw. (möglichen) Nutzungspotenzialen auf den beschriebenen Umstrukturierungsflächen gerecht werden, da die Hochschule als Identifikationsobjekt, als Herz, als Motor, als Impulsgeber etc. fungieren wird.

Der Standort Hafen und ehem. XOX-Fabrik bietet eine Reihe von Vorteilen, die es zu nutzen gilt. Allem voran stehen die Innenstadtnähe und die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV. Die Verbindung von alter und neuer Bausubstanz, das vorhandene kulturelle Nutzungsprofil und nicht zuletzt auch die Nähe zum Kanal versprechen ein interessantes Ambiente, welches gerade für einen modernen, ausstrahlungsstarken und konkurrenzfähigen Hochschulstandort zu einem besonderen Standortvorteil werden wird. Die Entwicklungsstandorte in unmittelbarer Nachbarschaft können von der Nähe zur Hochschule nur profitieren - das Hafenareal mit dem ergänzenden Profil eines urbanen Wohn- und Dienstleistungsstandortes und das Areal der ehem. Bensdorp-Fabrik und der Margarine-Union als profilierter Standort für (hochschulbezogene) gewerbliche Nutzungen. Auch hier eröffnet die Verbindung von Alt und Neu die Chance zur Ausbildung eines besonderen atmosphärischen Standortprofils.

Insgesamt wird die Etablierung einer Hochschule in Kleve einen sehr starken Impuls bezogen auf die Entwicklung der Stadt und der umgebenden Region auslösen. Ganz konkret wird sich ein Hochschulstandort auch positiv auf die Dynamik

von Entwicklungsprojekten in Stadt und im Umland auswirken; er kann neue Standorte fördern und starke Akzente setzen.

Die räumliche Nähe der geplanten Hochschule und anderen hochschulbezogenen Nutzungen und der Innenstadt zueinander könnten zudem Synergieeffekte im Bereich des Tourismus, der Gastronomie und des Einzelhandels zur Folge haben.

4.4 Ausblick

Sowohl die Hochschule Rhein-Waal als auch der Kreis Kleve als Bauherr der Hochschule haben ein großes Interesse an einer zügigen Umsetzung der Planung, da der vollständige Hochschulbetrieb im Hafen bereits im Jahr 2012 erfolgen soll. Bei einer geschätzten Bauzeit von ca. 2 Jahren müssen daher kurzfristig die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Um mögliche Synergieeffekte bereits während der Planungsphase nutzen zu können, erfolgte eine intensive Abstimmung zwischen allen Planungsbeteiligten (Kreis Kleve, Stadt Kleve, Hochschule Rhein-Waal, beauftragte Architektur- und Fachplanungsbüros). Der Siegerentwurf des bereits benannten Wettbewerbsverfahrens wurde in diesem Rahmen weiter ausgearbeitet und detailliert.

Die Stadt Kleve als Träger der kommunalen Planungshoheit beabsichtigt daher, den oben beschriebenen Bereich kurzfristig einer hochschulbezogenen Nutzung zuzuführen. Die konkretisierten Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens (siehe Abb. 7) werden dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.
Besonderes Augenmerk gilt dem städtebaulichen Umfeld der Hochschule. Hier werden die Synergieeffekte und Impulse der Hochschule räumlich und funktional wirken. Wie bereits eingangs beschrieben, ist es somit unerlässlich, diese strategisch wichtig und günstig gelegenen Bereiche in unmittelbarer Hochschulnähe einer attraktiven und gesamtstädtisch sinnvollen Nutzung zuzuführen, um Potenziale für die Stadt und die Region in diesen Bereichen zu sichern und zu entwickeln.
Gleichzeitig gilt es jedoch, die Bedürfnisse der bestehenden Betriebe im Umfeld der Hochschule zu berücksichtigen und angemessene Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine beispielhafte Entwicklung bzw. Revitalisierung und Nachverdichtung von großteils untergenutzten innenstadtnahen Flächen. Auf Grund der gewerblich-industriellen Vornutzung ist die adäquate Nutzbarmachung dieser Flächen sicherlich mit einem hohen Aufwand verbunden. Im Ergebnis kann die Umsetzung der Planung jedoch für Kleve einen städtebaulichen Mehrwert schaffen.
Den Vorgaben des Gesetzgebers, die Innenentwicklung der Städte zu fördern und vorrangig untergenutzte Innenbereiche einer neuen Nutzung zuzuführen, wird hier in besonderem Maße entsprochen.

Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf für das Hochschulgelände, ohne Maßstab (Architekten: nps tchoban voss, Hamburg, mit JKL Landschaftsarchitekten, Bramsche). Stand 30.11.2009

5. Planungskonzept/ Planinhalt

5.1 Konzeption

Das städtebauliche Konzept hat die Integration der Hochschule Rhein-Waal in die Stadtstruktur Kleves zum Ziel. In Verbindung mit planungsrechtlichen Änderungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld der Hochschule wird angestrebt, durch den Bebauungsplan Verbindungen und Verflechtungen in die angrenzenden Stadtstrukturen hinein zu beleben und zu stärken. Der Bebauungsplan soll die Schnittstelle im Stadtgefüge, insbesondere zwischen den beiden Stadtteilen Kleve und Kellen sowie zwischen den Industrie- und Gewerbegebieten im Norden und der Innenstadt im Süden, planungsrechtlich ausformulieren. Der unmittelbare Bezug zur Innenstadt sowie die Revitalisierung eines ehem. Gewerbe- bzw. Hafenareals werden verdeutlicht, Bezüge werden aufgenommen.

Die wichtige und bereits vorhandene Grünvernetzung entlang des östlichen Spoyufers wird erhalten und gestärkt. Der Sichtbezug zum stadtbildprägenden und hoch aufragenden Silobau im Hafen wird von drei Seiten freigestellt. Das Gebäude kann auch weiterhin als Identifikationsobjekt und Landmarke im Stadtgrundriss erlebt werden.

Darüber hinaus sind folgende Ziele entwurfprägend:

- Integration denkmalgeschützter Bausubstanz
- Vereinbarkeit von temporärer Hafennutzung und neuer (hochschulbezogener) Nutzung
- beidseitige öffentliche Zugänglichkeit des Spoyufers
- Berücksichtigung der Standortinteressen der ansässigen Betriebe
- Berücksichtigung einer möglichen Reaktivierung der Bahnstrecke Kleve - Nijmegen (NL)
- Berücksichtigung bestehender Konzepte (Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzept)

5.2 Flächenbilanz

Die Flächen des insgesamt ca. 28,9 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden – in groben Zügen - künftig wie folgt genutzt werden können:

Mischgebiet (MI)	7,3 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)	5,3 ha
Gewerbegebiet (GE)	1,4 ha
Sondergebiet „Hochschulgebiet“ (SO)	6,4 ha
Öffentliche Grünflächen	1,0 ha
Straßenverkehrsflächen	2,3 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Fuß- u. Radweg	0,9 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, öffentl. Parkplatz	0,7 ha
Wasserflächen	1,4 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	1,9 ha
Flächen für Bahnanlagen	0,3 ha
Plangebiet gesamt	**28,9 ha**

5.3 Planinhalt/ Festsetzungen des Bebauungsplans

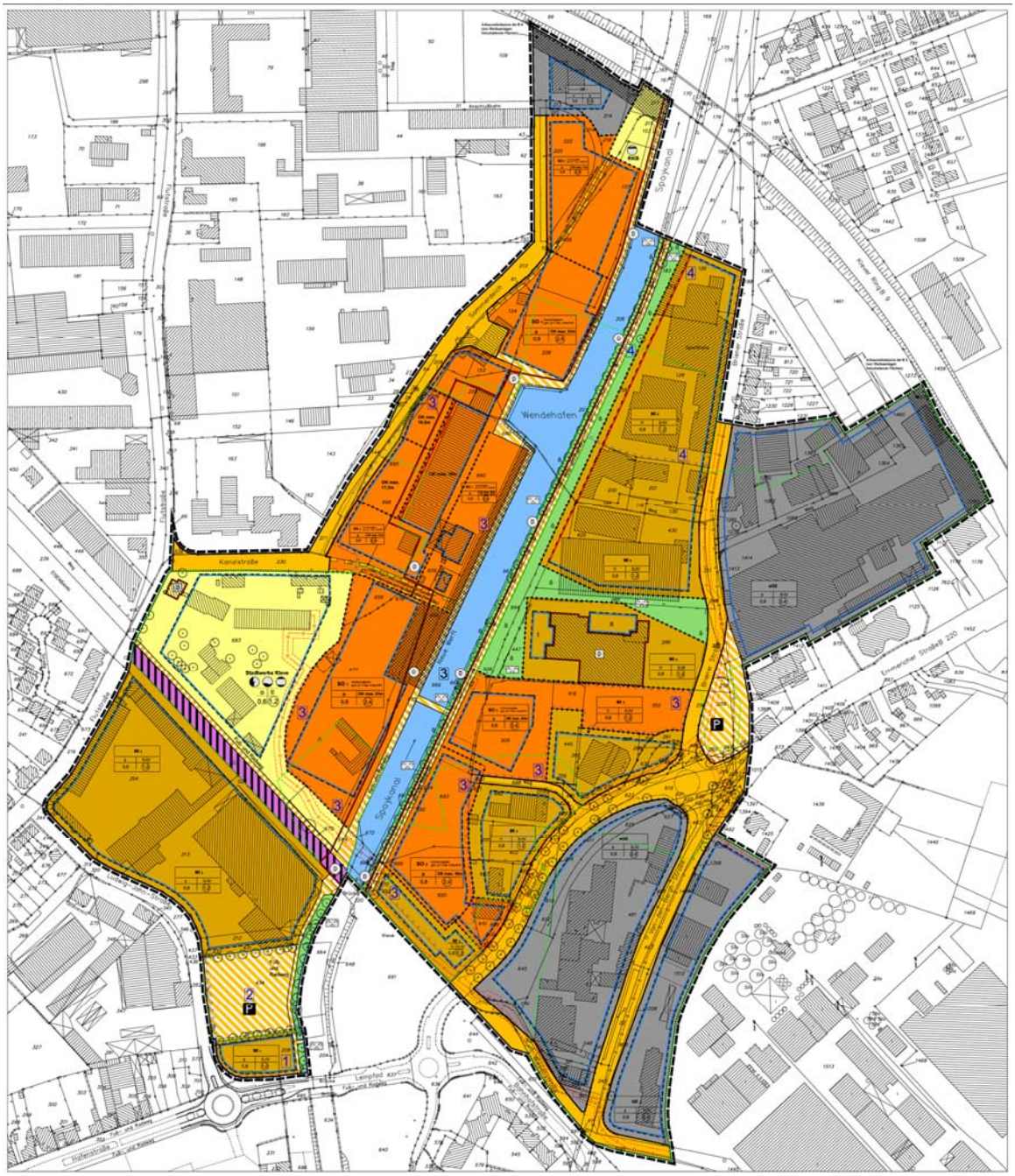

Abb. 8: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1-276-0, ohne Maßstab Stand 24.03.2010

Wie im Vorfeld bereits ausführlich dargelegt, werden mit der Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal im Klever Hafen auch weitere Umstrukturierungen im Umfeld erwartet, die nicht mit den aktuellen planerischen Ausweisungen konform sind. Dies liegt in erster Linie an dem geschilderten postindustriellen Strukturwandel innerhalb des Plangebiets. Viele Festsetzungen entsprechen daher nicht mehr den städtebaulichen Intentionen der Stadt Kleve. Aus diesem Grund sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Stadtentwicklungs- und Einzelhandelskonzepts werden folgende bauliche Nutzungen im Plangebiet festgesetzt:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule (SO)
- Mischgebiet (MI)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)
- Gewerbegebiet (GE)

Die Hochschule Rhein-Waal benötigt ca. 6,4 ha Fläche, um die notwendigen Gebäude- und Freiflächen nachzuweisen. Das auf der Grundlage des o. g. Wettbewerbsverfahrens ermittelte Ergebnis konkretisiert diese Flächenzuweisung durch baulich-räumliche Strukturen. Geringfügige Erweiterungsoptionen des vorgelegten Entwurfs sind durch die Ausweisung adäquat dimensionierter überbaubarer Grundstücksflächen und Gebäudehöhen im Bebauungsplan gegeben.
Festgesetzt wird ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hochschule“.

Im Bebauungsplan sind einige Mischgebiete dargestellt. Mit einer solchen Ausweisung wird den eingangs beschriebenen Nutzungssynergien besonders Rechnung getragen, ermöglicht ein Mischgebiet doch eine Vielzahl von Nutzungen. Auch der erhoffte Technologietransfer von der Hochschule in die unmittelbar angrenzend verorteten Stadtstrukturen wird unterstützt. Um jedoch insbesondere den hier vorhandenen Gewerbebetrieben, die künftig planungsrechtlich in einem Mischgebiet nicht mehr zulässig sind, einen angemessenen Bestandsschutz zu gewährleisten, wird in Teilbereichen von dem erweiterten Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. Diese sog. „Fremdkörperfestsetzung“ geht über den reinen Bestandsschutz hinaus. Vielmehr ist die ansässige Nutzung grundsätzlich zulässig, solange der Immissionsschutz sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. Änderungen und vertretbare Erweiterungen der Betriebe sind möglich. Der erweiterte Bestandsschutz erlischt jedoch mit der Realisierung einer mischgebietskonformen Nutzung.

Die Flächen der ehem. XOX- und Bensdorp-Fabrik werden künftig als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Bislang waren in den vorhandenen Bebauungsplänen diese Bereiche als Gewerbegebiet bzw. tlw. als Industriegebiet festgesetzt. Real werden die Bereiche XOX und Bensdorp schon seit geraumer Zeit nicht mehr so intensiv gewerblich genutzt, als dass eine Ausweisung als Gewerbegebiet zwingend notwendig wäre. In Teilen sind noch kleingewerbliche Nutzungen vorhanden, die jedoch auch in dem nun definierten „eingeschränkten Gewerbegebiet“ zulässig sind. Betrachtet man das mittel- bis langfristige Entwicklungspotenzial dieser Flächen inkl. des Umfelds, so wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ den Interessen der Stadt Kleve als auch der Grundeigentümer und Gewerbetreibenden gerecht. Diese Festsetzung ist ferner, wie alle Festsetzungen des vorliegenden Plans, aus den Vorgaben des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Kleve entwickelt.

Im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, westlich des Spoykanals und unmittelbar an den Klever Ring (B 9) angrenzend, ist eine kleinere Teilfläche als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung trägt der hier bereits seit längerem ansässigen Nutzung sowie der unmittelbaren Nähe zur nördlich verlaufenden B 9 Rechnung. Die im Süden angrenzende Hochschulfläche kann gem. textlicher Festsetzungen des Bebauungsplans nur durch ein Parkhaus bebaut werden, so dass ein Immissionsproblem grundsätzlich ausge-

schlossen werden kann. Nähere Infos hierzu können Kapitel 11 dieser Begründung entnommen werden.
Die im Bebauungsplan gelegenen Flächen der Margarine-Union werden ebenfalls als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Hier sind in Teilen noch gewerbliche Nutzungen ansässig, so dass kurzfristig eine anderweitige (empfindlichere) Nutzung nicht sinnvoll erscheint.

Die Erschließung aller Flächen wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gewährleistet. Der Spoykanal wird entsprechend als „Wasserfläche“ dargestellt.

Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen näher erläutert und begründet.

a) *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ (SO)*

Für die insgesamt ca. 6,4 ha große Hochschulfläche existiert bereits ein konkreter städtebaulicher Entwurf. Dieses Ergebnis des o. g. Wettbewerbverfahrens wurde weiter detailliert und ausgearbeitet und im Bebauungsplan berücksichtigt. Den aktuellen Stand der Planungen zeigt Abb. 7 bzw. 9.

„Der Hafencampus der neuen Fachhochschule Rhein-Waal ist durch die industriellen Überreste des ehemaligen Spoy-Hafens der Stadt Kleve bestimmt. Der Spoykanal bildet als Wasserachse die ideelle Mitte der neuen Gebietsentwicklung. Der ehemalige Speicher der Allgemeinen Speditionsgesellschaft AG wird mit seiner stattlichen Höhe zum weithin sichtbaren Zeichen für den neuen Hochschulkomplex integriert. […]

Der Konzeption der Hochschule liegt das durch das Ministerium für Innovation, Wissenschaft und Technologie des Landes NRW am 25.08.2009 bestätigte Raumprogramm von 22.163m² (NF 1-6 gemäß DIN 277) zu Grunde. Die neu zu errichtenden Gebäuden werden beiderseits des Kanals in modularer Reihung angeordnet. Dabei werden drei Zentrumsbereiche gebildet:

- das Hörsaalzentrum im Osten in Anbindung zum kreativen XOX-Gelände,
- der Wissensspeicher (Bestandsgebäude Speicher „Allgemeine“) mit Bibliothek, Sprachenzentrum und StudentenServiceCentrum,
- die Mensa mit Seminarbereich am Wendebecken mit Terrasse und begehbarem Dachbereich.

Die geordnete Baustruktur ist mit den Kopfseiten der Gebäude zum Kanal ausgerichtet und stellt räumlich somit ein durchlässiges System zur Umgebung dar. Es entsteht ein längsgestreckter Campus wie eine kleine Stadt, der Bibliotheksspeicher symbolisiert das `Rathaus in der Stadt`, das gedrehte Hörsaalzentrum im Osten stellt sich als besonderer Ort der Kommunikation und Begegnung mit viel Öffentlichkeit dar.

Die gegliederte im Wesentlichen drei und viergeschossige Baustruktur nimmt den Freiraum als prägendes Element in die Mitte. Ob der baumbestandene Uferweg im Osten, der Campusplatz vor dem Speicher oder der neue eingefriedete Gartenraum im ehemaligen Güterschuppen, der befreit von seiner ursprünglichen Nutzung, eine einmalige Chance für einen besonderen Raum im Quartier dar-

stellt; nach oben geöffnet, temporär mit verschiedenen Vegetationsarten gestaltet, erobert die Natur eine Fläche zurück, die sich nicht für geschlossene Funktionen eignet, aber zu Gunsten der Geschichte des Ortes eine Bereicherung darstellt.

Zwischen den Fachbereichsbaukörpern befinden sich Grünbereiche als „Themengärten“. Insgesamt werden auf dem Gelände 500 Stellplätze nachgewiesen. Im Norden wird ein offenes Parkhaus vorgesehen, ansonsten wird es Stellplätze an unterschiedlichen Orten, insbesondere am Hörsaalzentrum und der Verwaltung geben. Die dezentrale Stellplatzlösung bietet auch am Hörsaalzentrum ein benutzerfreundliches Angebot. Der bewusst gewählte architektonische Kontrast zwischen den denkmalgeschützten Hafenbetriebsresten und der hochmodernen, energie- und ressourcensparenden Hochschulneubauten, zwischen wiederbelebter Vergangenheit und verheißungsvoller Zukunft, steht sinnbildlich für die Hochschule in diesem Klever Stadtentwicklungsbereich.

Das Hochschulgelände wird im Westen über die Kanalstraße und den Sommerdeich im Osten über die Wiesenstraße/ Briener Straße erschlossen. Die Versorgung mit Wärme, Kälte und tlw. Strom erfolgt über eine Energiezentrale im Erdgeschoß des Hörsaalgebäudes. Von hier aus laufen die Medien über erdverlegte Kanäle, in einem Düker unter dem Spoykanal zu den einzelnen Gebäuden.

Der größte Teil der Gebäude befindet sich auf der westlichen Uferseite des Spoykanals südlich des Wendebeckens. Nördlich des Wendebeckens befinden sich das eingeschossige Mensagebäude und die Parkpalette. Auf der östlichen Uferseite befinden sich das Hörsaalzentrum als höchstes Neubaugebäude, das dreigeschossige Verwaltungsgebäude und zwei Fachbereichsgebäude. Die weiteren Fachbereichsgebäude sind teilweise drei-, teilweise viergeschossig. Die Agrarhalle ist im Wesentlichen eingeschossig.

Fachbereichs- und Verwaltungsgebäude haben eine Breite von 19m und variieren in der Länge von 26m bis 58m, das Mensagebäude hat Grundrissabmessungen von 37m x 37m, das Hörsaalgebäude erstreckt sich auf etwa 39m x 39m.

Alle neu zu errichtenden Bauwerke sind nicht unterkellert, ruhen erdgeschossig auf einer Bodenplatte und werden über eine Pfahlgründung im tragfähigen Baugrund gegründet. Im Bereich des Hörsaalgebäudes wird eine Fußgänger- und Radwegbrücke mit einer Spannweite von ca. 28m den Spoykanal überqueren und die westlichen mit den östlichen Teilen verbindet. Diese Brücke wird zunächst nicht auf Grundstücken der Hochschule sondern der Stadt Kleve geplant. Die Grundstückskorrektur wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Dachflächen sind größtenteils bekiest. Die Dachflächen der Technikzentralen werden als Foliendächer vorgesehen. Das Dach der Mensa erhält eine begehbare Dachterrasse mit zwei Zugängen und einer Liegewiese. […]

Für das Bauvorhaben wird ein Brandschutzkonzept vorgelegt, dass auf die Gesamtanlage und die einzelnen Gebäude nach erfolgter Abstimmung mit der Brandschutzbehörde eingeht.

Die Hochschule wird gemäß der §55 BauO NRW barrierefrei geplant. Die betreffenden Vorgaben der DIN 18024 Teil 1 und 2, Barrierefreies Bauen, werden berücksichtigt.“ *[Auszug aus der Bau- und Betriebsbeschreibung zum Bauantrag Hochschule Rhein-Waal, Campus Kleve; nps tchoban voss, Hamburg, 30.11.09]*

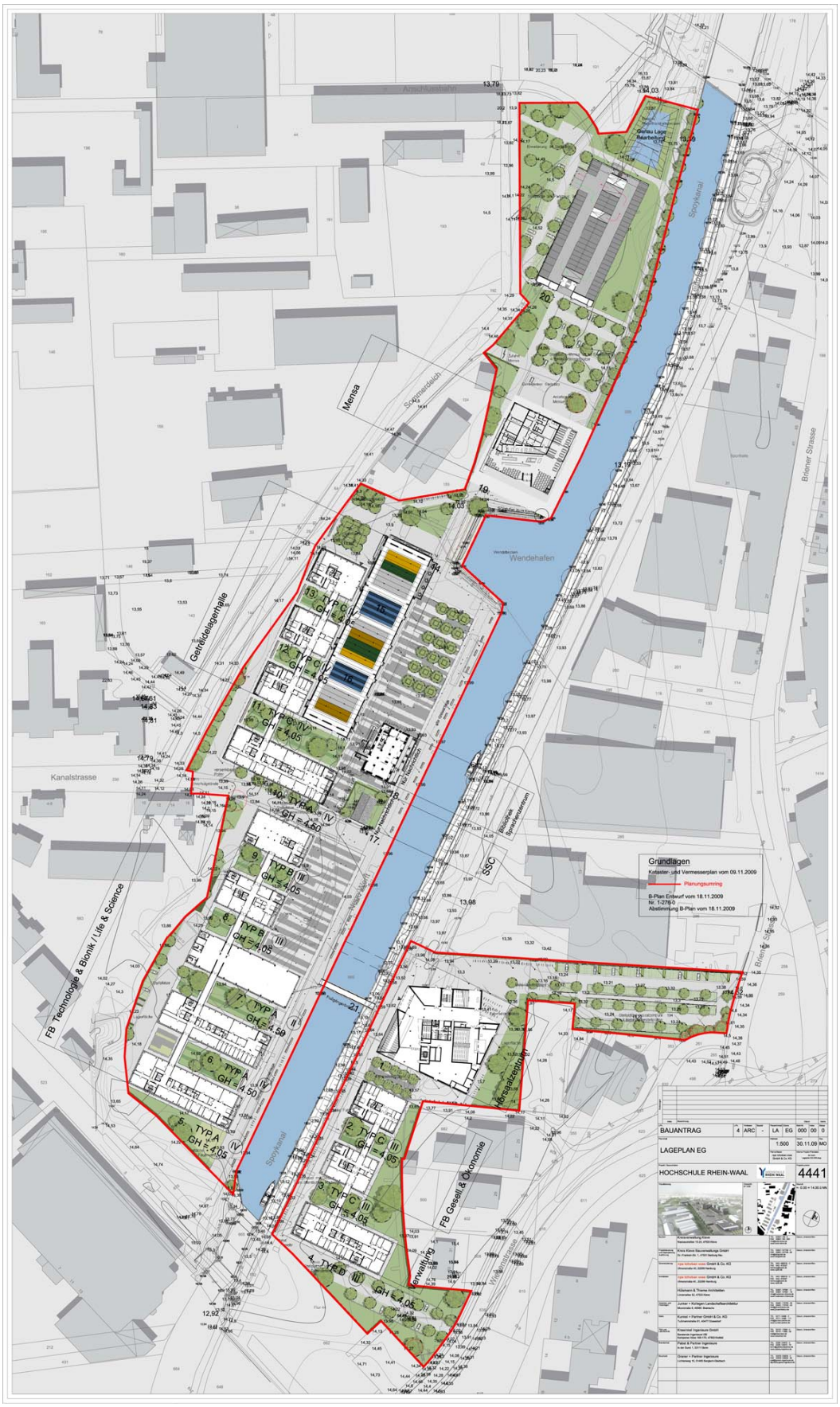

Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf mit Eintragung der Gebäude und Nutzungsverteilung, ohne Maßstab (Architekten: nps tchoban voss, Hamburg, Hülsmann& Thieme, Kleve und JKL Landschaftsarchitekten, Bramsche). Stand 30.11.2009

Um nun die beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan die folgenden Ausweisungen für das Hochschulgebiet vor.

Zur besseren Übersicht als auch zur Feingliederung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Hochschulfläche in die Nutzungsgebiete 1 bis 5 (SO1 bis SO5) unterteilt.
Da es sich um ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO handelt, sind nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
In den Sondergebieten Nr. 1 - 4 (SO1 - SO4) sind Verwaltungs-, Instituts-, Labor- und Hörsaalgebäude, Bibliotheken sowie Mensen und Cafeterien zulässig.
Im Sondergebiet Nr. 5 (SO5) sind nur Parkhäuser zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall Verwaltungs-, Instituts- und Laborgebäude zugelassen werden.
Der Grund dieser Nutzungseinschränkung im SO_5 ergibt sich aus einer immissionsschutzrechtlich und städtebaulich sinnvollen Nutzungsabfolge. So ist nördlich des Nutzungsgebietes 5 ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich wird bereits seit geraumer Zeit entsprechend genutzt. An einem Fortbestand des Betriebsstandortes besteht auch seitens der Stadt Kleve Interesse. Um die mögliche Nutzbarkeit der Flächen hier nicht einzuschränken, wurde daher auf eine Zulassung von anderen (immissionsempfindlicheren) Hochschulnutzungen im SO_5 verzichtet. Daher ist hier lediglich die lärmunempfindliche bauliche Nutzung in Form eines Parkhauses erwünscht und ohne weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen möglich.
Eine Wohnnutzung wird im gesamten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule ausgeschlossen. Dies liegt zum einen an der für eine Wohnnutzung zu hohen Lärmbelastung in einigen Teilen des Hochschulgebietes (auf Grund der gewerblichen Nutzungen im Umfeld und den Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßenzüge - siehe Punkt 11 der Begründung). Zum anderen erscheint es städtebaulich nicht wünschenswert, die Hochschulnutzung im Kernbereich mit Wohnen zu durchmischen. Hier sind sicherlich die angrenzend dargestellten Mischgebiete prädestiniert, um eine Wohnnutzung, z. B. für Studenten, anzubieten.

Die Notwendigkeit zur Unterteilung der Hochschulgebiete 1 bis 4 ergibt sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. So sieht der Entwurf zur Errichtung der Hochschule Rhein-Waal eine gestaffelte Höhenentwicklung des Plangebiets mit 3 Zentrumsbereichen vor, um hier die visuelle Vorprägung durch den „Allgemeine“-Speicher zu würdigen. Der Speicher wird in Nutzungsgebiet 4 selbst mit seinen realen Maßen der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Auf Grund der weiteren Höhen- und Geschossfestsetzungen der umliegenden Sondergebiete als auch Misch- und Gewerbegebiete bleibt die stadtbildprägende Funktion des Speichers weiterhin erhalten. Jedoch wird im Vergleich zur heutigen Situation durch die geplante und mögliche Bebauung der umliegenden Bereiche eine visuelle Einschränkung erfolgen, da eine höhere bauliche Nutzung ermöglicht wird, als dies bislang der Fall war. Dies liegt in erster Linie an der überwiegend großflächigen und niedrigen gewerblichen Bebauung im Plangebiet sowie der nicht mehr intensiven Nutzungsnachfrage in diesem Stadtquartier. Städtebaulich ist die angestrebte Dichte im Plangebiet durchaus sinnvoll und verträglich, gilt es

doch hier einen hochwertigen Hochschulstandort in unmittelbarer Innenstadtnähe zu entwickeln.
Im Einzelnen gelten für das Sondergebiet folgende Höhenfestsetzungen:

SO_1 OK Gebäude max. 21m
Verwaltungs-, Instituts- und Laborgebäude, tlw. mit hochinstallierten Laboren

SO_2 OK Gebäude max. 16m
Verwaltungs-, Instituts- und Laborgebäude

SO_3 OK Gebäude max. 24m
Hörsaalzentrum

SO_4 Firsthöhe max. 32m, Traufhöhe max. 21m
„Allgemeine“-Speicher – nur Bestandsfestsetzung

SO_5 OK Gebäude max. 11m
Parkhaus

In SO_1 als auch in SO_4 sind abweichend von den o. g. Höhenentwicklungen einzelne überbaubare Flächen mit einer anderen Höhe festgesetzt. Dies betrifft in SO_1 die ehem. Getreidelagerhalle sowie in SO_4 das sog. Hafenmeisterhaus. Beide Gebäude bestehen bereits und sind Bestandteil der Denkmals Klever Hafenanlage (siehe Punkt 10 der Begründung). Die Festsetzungen mit OKmax=10m in SO_1 bzw. mit einer eingeschossigen Bauweise in SO_4 sind Bestandsfestsetzungen.
Ebenfalls mit einer detaillierten Höhe sind die Hochschulgebäude 11-13 östlich der Getreidelagerhalle festgesetzt. Diese Ausweisung steht allerdings in einem engen Zusammenhang mit der im Bebauungsplan dargestellten Baulinie parallel zur Getreidelagerhalle. Diese Festsetzungen resultierten aus der Absicht des Bauherren, die denkmalgeschützte Bausubstanz der Klever Hafenanlage (hier: Getreidelagerhalle) zu integrieren. Die Lagerhalle ist künftig als Freiraumelement zu werten, da sie durch die Abnahme des Daches und die künftige Nutzung als Forschungsfeld kein Gebäude im Sinne der Landesbauordnung mehr ist. Allerdings erzeugt die Außenmauer der Lagerhalle auf Grund ihrer Höhe weiterhin eine Abstandsfläche im Sinne der Landesbauordnung. Die Hochschulgebäude 11 - 13 werfen auf Grund ihrer Höhe Abstandsflächen, die in den Bereich der Getreidelagerhalle fallen. Dies ist bauordnungsrechtlich nicht zulässig und würde in letzter Konsequenz dazu führen, dass entweder die Gebäude 11 - 13 verschoben bzw. umgeplant, oder die Getreidelagerhalle abgerissen werden müsste. Da dies nicht im Interesse des Kreises Kleve als Bauherr und der Stadt Kleve ist, wird hier eine Baulinie parallel zur Getreidelagerhalle festgesetzt. Auf dieser Baulinie sind die Gebäude 11 - 13 der Hochschule zwingend mit der festgesetzten Gebäude- bzw. Wandhöhe zu errichten. Im Gegenzug entfällt bei einer im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie der Nachweis der Abstandsflächen, so dass im vorliegenden Fall die Baukörper gemäß dem Siegerentwurf des Wettbewerbs zur Errichtung der Hochschule errichtet werden können. Gleichzeitig wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen, da die denkmalwerte Hülle der Getreidelagerhalle ungestört erhalten werden kann. Durch die räumliche Nähe von alter und neuer Bausubstanz entsteht in diesem Bereich des Hochschulgeländes eine spannende Atmosphäre zwischen Bewahrung und Aufbruch. Dies steht symbolisch für die gesamte Umnutzung des Klever Hafenareals zu Hochschulzwecken.

Alle vorgenannten Festsetzungen bezeichnen in den Sondergebieten 1 bis 3 und 5 die maximale Gebäudehöhe (OK), gemessen von dem definierten Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (z. B. Attika bei Gebäuden mit Flachdach). Hier wird ferner textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 4,50 m auf maximal 40% der darunterliegenden Geschossfläche zulässig ist. Diese Festsetzung trägt den hohen technischen Anforderungen an die Hochschulgebäude Rechnung. Auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse (siehe Punkt 9 der Begründung) im Bereich der Hochschule muss auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet werden (siehe Textfestsetzung). Dies hat zur Folge, dass die notwendigen Technikzentralen der Gebäude nicht im Kellergeschoss, sondern tlw. im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach der Gebäude untergebracht werden müssen. Die Größe der jeweiligen Technikzentrale variiert je nach Gebäudenutzung, beträgt aber im Mittel ca. 20-25% der darunterliegenden Geschossfläche. Die etwas großzügigere Ausweisung ermöglicht auch hier Erweiterungsoptionen, sollten sich künftig neue bzw. geänderte Anforderungen an die Gebäudetechnik ergeben.

Als Bezugspunkt für alle genannten Höhenausweisungen im Sondergebiet wird auf Grund der sehr ebenen Geländeoberfläche einheitlich 14,00 m ü. NN festgesetzt. Diese Höhe entspricht in etwa der Oberkante der westlichen Kaimauer und liegt somit ca. 1,75 m über dem mittleren Wasserspiegel des Spoykanals.

Insgesamt kann also für die Hochschulflächen festgestellt werden, dass neben dem Speicher künftig das Hörsaalzentrum die Klever Stadtsilhouette prägen wird. Dieses Gebäude steht dem Speicher schräg gegenüber und bildet einen städtebaulichen Gegenpol. Zusammen mit dem Speicher entsteht ein interessantes Zusammenspiel von alter und neuer Bausubstanz. Diese Situation stellt beispielhaft die Vergangenheit und die Zukunft des gesamten Hafenbereichs dar und symbolisiert die Wandlung von der Industrie- zur Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft.
Ferner ist die allgemeine Höhenentwicklung der Baukörper im gesamten Sondergebiet mit den Sichtbezügen zur prägnanten Klever Stadtsilhouette mit Schwanenburg und Stiftskirche sowie mit der Höhenentwicklung in den benachbarten Stadtstrukturen, z. B. mit dem ehem. XOX-Gelände, konform. Im unmittelbaren Umfeld der Hochschule, so z. B. in den angrenzenden Mischgebieten, wird eine adäquate Gebäudehöhe möglich sein, so dass insgesamt ein stimmiges Stadtbild entstehen kann.

Die großzügige Ausweisung der überbaubaren Flächen soll der Hochschule städtebaulich angemessene Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand bieten, um auch künftig flexibel auf geänderte Rahmenbedingungen und neue Anforderungen reagieren zu können. Ferner sind geringfügige Veränderungen an der aktuellen Gebäude- und Freiflächenplanung nicht ausgeschlossen, so dass auch hierfür genügend Handlungsspielraum verbleiben muss, um sich ggf. ändernde Aspekte berücksichtigen zu können.

Das Hochschulgelände befindet sich inmitten bereits bebauter Stadtbereiche. So grenzen im Nordwesten und Südosten Gewerbegebiete sowie im Südwesten und Nordosten Mischgebiete an. Um die Hochschule nun auch von ihrer baulichen Dichte angemessen in die vorhandenen und vielmehr in die durch den Bebauungsplan ermöglichten Strukturen einzufügen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a

BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO NW festgesetzt, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ die Abstandsflächen der Gebäude mit dem Faktor 0,4 x H (=Gebäudehöhe) zu ermitteln sind. Dies entspricht dem Wert für Mischgebiete. Ohne diese Festsetzung müssten die Abstandsflächen mit dem Faktor 0,8 x H ermittelt werden, was zu einer nicht vertretbaren baulichen „Entdichtung“ des Hochschulgebiets führen würde, da die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden entsprechend größer sein müssten. Diese Festsetzung ist städtebaulich wünschenswert und trägt in besonderer Weise zu dem angestrebten urbanen Charakter der Hochschule bei. Ferner erscheint diese Festsetzung auch unter Berücksichtigung des o. g. Umfelds verträglich. So sind die Abstandsflächen in Gewerbegebieten nur mit dem Faktor 0,25 x H zu ermitteln, was bei konsequenter Anwendung der Regelung zu einer sehr dichten Bebauung führen kann.
Mit gleicher Begründung wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen und sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. In den angrenzenden Baugebieten ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die ebenfalls Gebäude mit mehr als 50 m Länge erlaubt. Sowohl der Besonderheit der geplanten Gebäudestruktur der Hochschule (siehe Auszug aus der Bau- und Betriebsbeschreibung zum Bauantrag Hochschule Rhein-Waal, Campus Kleve; nps tchoban voss, Hamburg, 30.11.09, S. 18 der Begründung), als auch der Charakteristik der künftigen Bauweise der Umgebung wird mit der abweichenden Bauweise Rechnung getragen.

b) *Mischgebiet (MI)*

Mit der Festsetzung des Mischgebiets verbindet sich die Idee einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung im unmittelbaren Umfeld der Hochschule. Das Mischgebiet soll sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Alle Nutzungen sollen gleichberechtigt nebeneinander stehen, wobei das Wohnen nicht wesentlich gestört werden soll.

Die Ausweisung eines Mischgebiets ist sinnvoll, da mit Errichtung der Hochschule sicherlich Umstrukturierungen im Umfeld einhergehen, deren Ausmaße noch nicht gänzlich abgeschätzt werden können. Ziel der Stadt Kleve ist es daher, potenziellen Investoren einen möglichst breiten Spielraum an Nutzungen zu ermöglichen. Auch der eingangs erläuterte Technologietransfer von der Hochschule in die umliegenden Stadtstrukturen soll mit der Ausweisung eines Mischgebiets unterstützt werden.

Auf Grund der teils gewerblichen Vorprägung sowie in Anbetracht der angestrebten städtebaulichen Ordnung wird das Mischgebiet zur weiteren Gliederung in einzelne Nutzungsgebiete unterteilt. Dies dient der besseren Übersicht und der Feingliederung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Insgesamt ergeben sich 5 Nutzungsgebiete, die aus der Planzeichnung ersichtlich sind.

Für das gesamte Mischgebiet werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen ist, Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Begründet in der relativen räumlichen Nähe des Plangebiets zur Innenstadt sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig, um hier der Etablierung eines

konkurrierenden Standorts zu unterbinden. Dies dient der im Einzelhandels- sowie im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Stärkung der Innenstadt Kleves als zentraler Einkaufsplatz. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind darüber hinaus aber im Mischgebiet möglich. Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sog. Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.
Der Rat der Stadt Kleve hat das Einzelhandelskonzept in seiner Sitzung am 20.05.2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des o. g. Paragraphen beschlossen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Von der Gliederungsmöglichkeit der jeweiligen Baugebiete gem. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO wird zur weitergehenden Definition des angestrebten Gebietscharakters sowie zur Wahrung der städtebaulichen Interessen der Stadt Kleve wie folgt Gebrauch gemacht:

- Die ausnahmsweise gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ wird im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe in ihrer heute üblichen Ausprägung passen wegen ihrer großflächigen und niedrigen Bauweisen nicht in die angestrebte, teils bereits vorhandene Baustruktur im Umfeld der Hochschule. Da die Nutzung gem. BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, bleibt der Gebietscharakter eines Mischgebiets gewahrt.
- In den Mischgebieten Nr. 1, 2, 4 und 5 (MI_1, MI_2, MI_4 und MI_5) ist die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ unzulässig. Um keine unnötigen Verkehre zu erzeugen, bleibt die Nutzung Tankstelle auf das Nutzungsgebiet 3 (MI3) entlang der bereits stark frequentierten Wiesenstraße (ca. 20.000 Kfz/24h) beschränkt. Auch eine entsprechende Vorprägung des Straßenzugs durch Autohäuser ist hier gegeben, so dass die Nutzung in Form einer Tankstelle hier am ehesten als verträglich eingestuft werden kann.
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie § 6 Abs. 3 sind in den Nutzungsgebieten 1, 2, 4 und 5 (MI_1, MI_2, MI_4 und MI_5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des städtebaulichen Konzeptes, die ausgewiesenen Mischgebiete zu urbanen Bereichen mit Wohnnutzung zu entwickeln und eine Mischung aus gewerblichen und dienstleistungsorientierten Betrieben, gastronomischen Einrichtungen sowie hochschulbezogenen Ergänzungsnutzungen anzubieten. Vor diesem Hintergrund ist es Zielsetzung durch den Ausschluss der o.g. Vergnügungsstätten, die Wohn- und Arbeitsruhe im Quartier zu wahren und so einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort in Hochschulnähe zu gestalten und mittel- bis langfristig die Attraktivität dieser Bereiche für die hier vorgesehenen hochwertigen Nutzungen zu erhalten. Begründet in der teils gewerblichen Vorprägung – insbesondere auch durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzte Nutzung – des MI_3, sind hier Vergnügungsstätten zulässig.
- Wohnungen sind in den Mischgebieten Nr. 1 - 4 (MI_1 – MI_4) nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Diese Feinsteuerung nach § 1 Abs. 7 BauNVO bedarf besonderer städtebaulicher Gründe. Besondere städtebauliche Gründe sind in dem Ziel des Bebauungsplanes begründet, durch diese Feinsteuerung einer Verödung des Quartiers durch eine belebende

Wohnnutzung von vorneherein entgegenzuwirken. Die Beschränkung der Wohnnutzung auf die Obergeschosse erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel der Durchmischung des Quartiers. Die Erdgeschosse sollen vorrangig Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen dienen.

Die Typisierungen der Mischgebiete führen im Ergebnis zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber den Vorgaben des § 6 der BauNVO, jedoch sind die Hauptnutzungen noch in dem Maße zulässig, dass der Gebietscharakter eines Mischgebiets in allen Fällen gewahrt bleibt.

c) *Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)*

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese sehr allgemein gehaltene Umschreibung der BauNVO sowie die hier zulässige Nutzung Gewerbebetriebe aller Art führte in der Vergangenheit schon häufiger zu planerisch ungewollten Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels. Daraus ergibt sich im Plangebiet i. V. m. dem Einzelhandelskonzept ein besonderer Handlungsbedarf.
Ferner haben sich Planungen von Gewerbegebieten auch immer mit der Immissionsproblematik gewerblicher Nutzungen auseinanderzusetzen. Dies gilt insbesondere bei der Überplanung bestehender Situationen, bei denen emittierende Gewerbebetriebe und störempfindliche Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld aufeinander treffen. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Die in Teilen noch gewerblich genutzten Strukturen der XOX- bzw. Bensdorp-Fabrik grenzen künftig an Mischgebiete, die auch eine Wohnnutzung ermöglichen. Besondere Bedeutung kommt hier also auch der Gliederung der Gewerbegebiete hinsichtlich ihres Störpotenzials zu.

Deshalb gilt es, im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans insbesondere von den Steuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO Gebrauch zu machen und so den Nutzungskatalog und damit den angestrebten Gebietscharakter der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans näher zu definieren. Die allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung in Kleve aus dem Stadtentwicklungs- bzw. Einzelhandelskonzept sollen gewahrt und auch real umgesetzt werden können.

Die gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet werden daher räumlich wie folgt angeordnet:

GE_1 Gewerbegebiet im Norden des Plangebiets südlich des Klever Rings
GE_2 Gewerbegebiet im Südosten des Plangebiets (van-den-Bergh-Straße)
eGE eingeschränktes Gewerbegebiet zum einen östlich der Briener Straße (ehem. XOX-Fabrik) und zum anderen zwischen Wiesen- und van-den-Bergh-Straße (ehem. Bensdorp-Fabrik)

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt vor dem Hintergrund, dass insbesondere die beiden räumlichen Teilbereiche dieser Ausweisung unmittelbar an Mischgebiete grenzen, die auch eine Wohnnutzung ermöglichen. Ferner spielt auch der angestrebte Gebietscharakter eine wesentliche Rolle. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO können sehr unterschiedliche Funktionen wahrnehmen und ein entsprechend unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen.

Die Nutzungsaufzählung in § 8 BauNVO verdeutlicht, dass in einem Gewerbegebiet nicht zwingend Betriebe des produzierenden Gewerbes vorhanden sein müssen.
Entsprechend der bereits erläuterten spezifischen Lage der eingeschränkten Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zur Hochschule sollen hier i. d. R. keine produzierenden Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Vorrangig geht es hier um die Zulassung von Dienstleistungs- und Büronutzungen, um den gewünschten Technologietransfer der Hochschule in die angrenzenden Stadtstrukturen zu ermöglichen.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen daher nur gewerbliche Nutzungen stattfinden, deren Emissionsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wäre. So wird zum einen die oben erläuterte Mischgebietsverträglichkeit gewährleistet und zum anderen können nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die nicht wesentlich stören.
Durch diese Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens wird eine spannungsfreie stadträumliche Zuordnung von Gewerbe- und angrenzenden Mischgebieten erreicht.

Für die gesamten Gewerbegebiete (inkl. eingeschränkten Gewerbegebiete) im Plangebiet werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen ist, Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Begründet in der relativen räumlichen Nähe des Plangebiets zur Innenstadt sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig, um hier die Etablierung eines konkurrierenden Standorts zu unterbinden. Dies dient der im Einzelhandels- sowie im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Stärkung der Innenstadt Kleves als zentraler Einkaufsplatz. Ferner werden auch nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen, um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Kellen“ zu vermeiden. Es gilt, die beiden betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Das Plangebiet liegt räumlich betrachtet etwa mittig zwischen den beiden Versorgungsbereichen. Die Etablierung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ggf. auch im großflächigen Bereich, würde hier zu Verwerfungen führen, die mit den Intentionen des Einzelhandelskonzepts und dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche nicht vereinbar sind.
Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren-relevanten Sortimenten sind darüber hinaus aber im Gewerbe- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet möglich. Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sog. Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Wie bereits im Mischgebiet, werden auch im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Gewerbegebiet sind zusätzlich Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausgeschlossen. Auf einen Ausschluss der Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde auf Grund der reduzierten Emissionswerte verzichtet, da hier eine Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen analog zum Mischgebiet möglich ist.
Vergnügungsstätten und Wohnungen sind in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den Ausschluss aller bzw. einzelner Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung

und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans.

Die Typisierungen der Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiete führen im Ergebnis zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber den Vorgaben des § 8 der BauNVO, jedoch sind die Hauptnutzungen noch in dem Maße zulässig, dass der Gebietscharakter in allen Fällen gewahrt bleibt.

d) *Erweiterter Bestandsschutz*

Wie bereits erläutert, ist ein Ziel des Bebauungsplans, die ansässigen Betriebe angemessen in der Planung zu berücksichtigen. Auf Grund der gewerblich-industriellen Vorprägung des gesamten Gebiets sind in Teilen auch heute noch gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen vorhanden, die nun durch ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet überplant werden. Die Stadt Kleve hat ein großes Interesse an der Errichtung der Hochschule Rhein-Waal und geht davon aus, dass sich durch diese Impulswirkung mittel- bis langfristig städtebauliche Umstrukturierungen im unmittelbaren Umfeld der Hochschule ergeben. Allerdings kann nicht abschließend vorausgesagt werden, wann und wo diese Entwicklung beginnen wird. Gleichzeitig hat die Stadt Kleve aber auch ein Interesse an dem Schutz bestehender Betriebe sowie der Wahrung deren Standortinteressen. In Einzelfällen führt dies zu dem Konflikt, dass in den nun festgesetzten Nutzungskategorien Betriebe bestehen, die künftig planungsrechtlich auf Grund ihrer Eigenart nicht mehr zulässig sind. Um den beiden o. g. Interessen gerecht zu werden, wird für ein Betrieb im Gewerbegebiet 1 (GE_1) im Norden des Plangebiets und für drei Betriebe in den Mischgebieten Nr. 3 und 5 im Osten des Plangebiets der erweiterte Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Diese sog. „Fremdkörperfestsetzung“ geht über den reinen Bestandsschutz hinaus. Vielmehr ist die ansässige Nutzung grundsätzlich zulässig, solange der Immissionsschutz sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. Der erweiterte Bestandsschutz erlaubt grundsätzlich Änderungen und vertretbare Erweiterungen der betroffenen Betriebe, obwohl diese lt. Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulässig sind. Dieses Instrument ist eine große Hilfe bei der Überplanung bereits bebauter, oftmals gewerblich genutzter Stadtbereiche mit einer neuen (schutzwürdigeren) Nutzung. So wird ermöglicht, nun „störende“ Betriebe planungsrechtlich zu integrieren und hier einen angemessen Bestandsschutz rechtssicher zu gewährleisten In den vorliegenden Fällen ist diese Festsetzung durchaus vertretbar, denn gemäß dem Ergebnis der „Schalltechnischen Untersuchung“ für das Plangebiet (Büro IFS, Neuss, 20.01.2010) überschreiten diese Betriebe nicht die für ein gesetzlich zulässigen Schallpegel. So ist zumindest aus Sicht des Lärmschutzes weiterhin eine Konformität mit einem Gewerbe- bzw. Mischgebiet gegeben. Insgesamt geht die Stadt Kleve daher davon aus, dass trotz dieser Festsetzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird. Der erweiterte Bestandsschutz erlischt allerdings mit der Aufnahme einer Bebauungsplankonformen Nutzung.

Bei den betroffenen Betrieben handelt es sich um zwei Autohäuser inkl. Werkstatt, einen Lackier-Fachbetrieb und eine Gas-Handelsgesellschaft.

Die beiden Autohäuser sind planungsrechtlich in dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten (MI_3 bzw. MI_5) künftig nicht mehr zulässig. Jedoch ist das Störpotenzial dieser beiden Betriebe als akzeptabel zu bezeichnen, da die Schallemissionen mit den Grenzwerten eines Mischgebiets im vorliegenden Fall konform sind. Auch ist nicht mit weiteren schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen.
Etwas anders verhält es sich mit dem im Mischgebiet 3 (MI3) ansässigen Lackier-Fachbetrieb. Auch dieser erfüllt mit seinen Schallemissionen die Grenzwerte eines Mischgebiets, liegt hier aber an der oberen Grenze. Abgesehen von den Schallemissionen kommt im vorliegenden Fall noch die Geruchsbelästigung. Damit die immissionsschutzrechtlichen Belange für alle Beteiligten juristisch abgesichert sind, hält die Stadt Kleve einen Nachbarschaftsvertrag zwischen Hochschule und Lackier-Fachbetrieb für notwendig und begrüßt eine solche Lösung ausdrücklich.
Ebenfalls problematischer gelagert ist die Situation des Gashandels am Sommerdeich im Gewerbegebiet 1 (GE1). Hier handelt es sich um einen Betrieb, der auf Grund seines Tätigkeitsbereiches eine genehmigungspflichtige Anlage gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz betreibt. Eine entsprechende Genehmigung liegt vor. Einen vordefinierten Abstand zum benachbarten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule gibt der Abstandserlass nicht vor. Dies liegt u. a. an der immissionsschutzrechtlich nicht näher beschriebenen Eigenart einer Sonderbaufläche. Vielmehr richtet sich die Störanfälligkeit in einem Sondergebiet nach dem jeweiligen Gebietscharakter, der im Bebauungsplan näher bestimmt ist.
Die Stadt Kleve geht davon aus, dass der Betrieb mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der Hochschule vereinbar ist, da die nächstgelegenen Baukörper der Hochschule als Parkhaus bzw. Mensa genutzt werden und emissionsempfindliche Nutzungen (z. B. Labor- und Institutsgebäude) räumlich weiter entfernt (> 250m) errichtet werden. Selbst diese haben einen geringeren Schutzanspruch wie eine Wohnbebauung, so dass angenommen werden kann, dass eine Beeinträchtigung nicht entstehen wird.

e) *Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen*

Um im gesamten Plangebiet ungewollte Verdichtungsprozesse zu verhindern und darüber hinaus den Versiegelungsgrad zu begrenzen, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können im Einzelfall in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll den noch nicht abschließend zu beurteilenden stadttechnischen Anforderungen (Gas, Wärme, Wasser etc.) vor allem im Umfeld der Hochschule (MI- und eGE-Gebiete) ein vernünftiger Spielraum gegeben werden. Die Festsetzung im Ausnahmefall trägt den berechtigten Interessen der Stadt Kleve an einer städtebaulich sinnvollen und funktionalen Lösung der stadttechnischen Anforderungen Rechnung.

Ferner ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO textlich festgesetzt, dass Garagen in Misch-, Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Auch hier spielt der Aspekt der Versiegelung eine Rolle. Die Hauptgründe dieser Festsetzung liegen zum einen in der stadtgestalterisch gewünschten Freihaltung der zur

Straße orientierten Gebäudevorbereiche von Garagen, zum anderen bieten die großzügig dimensionierten überbaubaren Flächen in den o. g. Nutzungsgebieten einen ausreichenden Raum zur Unterbringung dieser Anlagen.

f) *Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser*

Begründet mit den ungünstigen Bodenverhältnissen in Teilbereichen des Hochschulgeländes wird für die im Plan mit 1 gekennzeichnete Fläche eine Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen. Das Altlastengutachten des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns und Partner vom 28.04.2009 stellte auf benannter Fläche Bodenbelastungen fest. Das Gutachten empfiehlt den Verbleib der Bodenbelastungen im Untergrund. Dies bedeutet zwar eine anhaltende Grundwasserbelastung, die allerdings in Anbetracht ihrer Ortskonstanz und dem nachgewiesenen natürlichen Abbau aus gutachterlicher Sicht tolerierbar ist. Eine Gefährdung für die Nutzer kann ausgeschlossen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.
Als planungsrechtliche Konsequenz wird jedoch im Bebauungsplan für die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplans textlich festgesetzt, dass zum einen Geschosse unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig sind und zum anderen eine Niederschlagswasserversickerung nicht erlaubt ist.
Weitere Informationen zum o. g. Gutachten können Punkt 9 dieser Begründung bzw. direkt aus dem Gutachten, welches Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, entnommen werden.

g) *Zeitliche Nutzungsbeschränkungen*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich. Die hier im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ergänzend wird auf die Verfügung der Bezirksregierung vom 16.06.2008 (Aktenzeichen 22.5-3-5154036-126/08) verwiesen.

Ferner führt die gewerblich-industrielle Vornutzung des Plangebiets grundsätzlich zu einem Altlastenverdacht. Im Bebauungsplangebiet sind 4 dieser Altlastenverdachtsflächen benannt, wovon 3 bereits gutachterlich untersucht wurden. Für die in der Planzeichnung mit der Nr. 4 gekennzeichnete Fläche wird textlich festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden dürfen, wenn eine Gefährdung auf Grund einer o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Nähere Ausführungen sind unter Punkt 9 der Begründung zu finden.

Beide vorgenannten zeitlichen Nutzungsbeschränkungen dienen der Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

6. Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft, Wasser sowie Flora und Fauna werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgeführt und zusammengefasst. Der Bericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.1 Grünvernetzung

Ein zentrales Element des vorliegenden Bebauungsplans ist der Erhalt und die Stärkung der bereits in Teilen vorhandenen Grünvernetzung entlang des Spoyufers.
Insbesondere auf der östlichen Seite des Spoykanals entlang des Leinpfads ist eine durchgehende Grünfläche mit Baumreihe parallel zum Fuß- und Radweg bereits vorhanden. Diese wird im Bebauungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. Gleiches gilt für die Uferbegrünung auf der westlichen Seite des Spoykanals zwischen Hafenstraße und ehem. Bahnlinie. In beiden Grünflächen ist zudem eine Baumreihe gepflanzt, die den Vernetzungscharakter visuell unterstützt (siehe 6.3).

Im Norden der Hochschulflächen auf der östlichen Spoykanalseite ist schließlich eine großzügig dimensionierte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Diese Fläche erstreckt sich zum einen von hier aus in nördliche Richtung entlang des Spoyufers und entspricht in etwa der real hier vorhandenen Rasenfläche. Zum anderen ist vom Ufer gegenüber des „Allgemeine“-Speichers hin zum XOX-Areal ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt. Diese stellt keine Grünvernetzung im eigentlichen Sinne dar, sondern ist vielmehr ein Freiraum, um den gegenüberliegenden „Allgemeine“-Speicher freizustellen und einen visuellen Bezug aufzubauen. Die formale Abgrenzung der Grünfläche vermittelt zwischen den östlich und westlich des Spoykanals vorhanden Baufluchten.
Eine Detailplanung für diese Parkanlage wird noch erstellt und mittel- bis langfristig umgesetzt werden. Innerhalb der Fläche ist beabsichtigt, Wege zu errichten, die eine fußläufige Anbindung des XOX-Geländes zum Ufer ermöglichen.

6.2 Freiräume der Hochschule

Für den Bereich der Hochschule wird eine Freiraumplanung durch die Landschaftsarchitekten Junker+Kollegen aus Bramsche erarbeitet. In groben Zügen kann die Intention der Planung Abb. 7 entnommen werden. Dabei wurde die Textfestsetzung Nr. 8.1 des Bebauungsplans bereits berücksichtigt. Hier wird festgesetzt, dass – analog zu den Geltungssatzungen der Stadt Kleve - im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule je 4 notwendigen Stellplätzen ein Baum gem. der Pflanzenliste der Stadt Kleve anzupflanzen ist. Diese Festsetzung erfolgt, da für das ausgewiesene Sondergebiet keine Gestaltungssatzung gültig ist. In Anlehnung an die bisherige und im Rest des Stadtgebiets übliche Regelung wird die o. g. Festsetzung getroffen, um zu gewährleisten, dass auch der Bereich der Hochschule eine angemessene Freiraumqualität und Durchgrünung erfährt.

„Flankierend zum Hafenbecken gliedert sich der Campus in Architektur und Freiraum. Am Wasser orientiert, erstreckt sich von der Mensa bis zum südlichen En-

de des Hafenbeckens die Promenade. Sie betont die Wasserkante und verbindet die Unterstadt mit der Fachhochschule. Als Teil der Promenade verknüpft die Fußgängerbrücke den westlichen Campus über den Kanal mit dem östlichen Campus im Bereich des Hörsaalgebäudes.

Die Promenade stellt nicht nur eine wichtige fußläufige Verbindung dar, sondern ermöglicht auch den direkten Aufenthalt am Wasser. Eine Vielzahl von Bänken säumt die westliche Uferkante und bietet einen angenehmen Aufenthalt. Im Bereich des Wendebeckens ist über eine großzügige Stufenanlage der unmittelbare Zugang zum Wasser möglich. Gerade im Bereich der Mensa trägt dies zur Qualität des Freiraumes bei und schafft Platz für Mensaterrasse und Außengastronomie. Es entstehen vielfältige visuelle Bezüge, so dass man sowohl die Wasserflächen als auch das Treiben auf dem Platz von hier aus beobachten kann. Die Freiräume des neuen Hafencampus von Kleve erfüllen alle funktionalen Ansprüche. Darüber hinaus entsteht ein wertvoller Stadtraum am Wasser. Das Konzept bietet Spielraum für sich wandelnde Nutzungen und kann zukünftige Entwicklungen integrieren.

Es entsteht ein widererkennbarer Ort mit einem ästhetischen Gefüge von zeitgenössischer Architektur, postindustriellem Wert und städtischem Freiraum. Die Elemente setzen sich gegenseitig in Szene und schaffen eine harmonische Einheit. Sie prägen das Bild des neuen Hochschulstandortes am Hafencampus. […]

Entlang der Promenade befindet sich ein großzügiger Platz entlang der westlichen Uferkante, der die Bibliothek und das Hafenmeistergebäude einbettet. Der Raum wird durch ein ansprechendes Muster im Belag belebt, welches die Flächen hervorhebt und interessant macht. Diese Struktur ist ein Abbild aus der Fassadengliederung der modernen Gebäude und stellt den Bezug des Freiraums zur Formensprache der Architektur her. Dezente Grautöne und großformatige Platten schaffen eine homogene, ruhige Platzfläche. […]

In den Höfen zwischen den Gebäuden entstehen grüne Gartenräume, die in ihrer üppigen Bepflanzung das Streifenthema der Beläge aufnehmen und transformiert widerspiegeln. Hier werden bewusst freie und wild angeordnete Gehölz- und Baumstrukturen angeordnet, während sich in den weitläufigeren Freiräumen andere Gruppierungen wieder finden. Auf dem Platz vor der alten Lagerhalle sind die Bäume in einer Rasterstruktur angeordnet und bilden so eine starke geometrische Form, die sich an die Architektur anlehnt. Am Hörsaalgebäude und im Bereich aller Parkplätze bestimmen Baumreihen den Freiraum. Sie gliedern die Plätze und übernehmen eine leitende Funktion, so dass sich Wege und Verbindungen dem Besucher leicht erschließen. Um den Hafencharakter und die Stimmung des urban geprägten Raums deutlich herauszuarbeiten, bleiben alte Gebäude erhalten. Das Haus des Hafenwärters bleibt im Bestand und wird in einen kleinen Garten eingebunden.“ *[Auszug aus der Bau- und Betriebsbeschreibung zum Bauantrag Hochschule Rhein-Waal, Campus Kleve; nps tchoban voss, Hamburg, 30.11.09]*

6.3 Baumschutz

Im Plangebiet sind mehrere Bäume durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst und im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve wird verwiesen. Hier können die detaillierten Regelungen zum Umgang mit geschützten Bäumen entnommen werden.
Ferner sind auch weitere Bäume, die nicht Bestandteil der Baumschutzsatzung sind, jedoch eine städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtige Funktion übernehmen, ebenfalls zwecks Schutz und Pflege von Natur und Landschaft zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Baumreihen entlang des Spoyufers, welche - wie unter 6.1 erläutert - einen wichtigen Beitrag zur Grünvernetzung leisten und die visuelle Erscheinung als Vernetzungselement darstellen.

6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die quantitative und qualitative Erfassung der zu erwartenden Eingriffe durch die beabsichtigte Nutzung in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der jeweiligen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Struktur des Gesamtraumes erfolgt in einem separaten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Insgesamt wird sich die ökologische Situation im Änderungsbereich verbessern, handelt es sich doch momentan um überwiegend gewerblich genutzte Bereiche mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad.
Detaillierte Ausführungen zu diesen Belangen können dem Fachbeitrag entnommen werden, der Bestandteil der Begründung ist.

Ebenfalls in diesem Fachgutachten wird die artenschutzrechtliche Situation der Fledermäuse behandelt. Auf Grund eines Anfangsverdachts, wurde das Vorkommen von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiter untersucht. Das Naturschutzzentrum im Kreis Kleve e. V. hat die Untersuchung durchgeführt und am 29.10.2009 Ergebnisse vorgelegt.
Die vorliegende Kartierung beschränkt sich in erster Linie auf die Erfassung fliegender Fledermäuse in ihren Jagdbiotopen, um einen Überblick über das Artenspektrum zu erhalten. Es konnten 2 Arten – Zwergfledermaus und Rauhhautfledermaus – nachgewiesen werden. Die Auswirkungen auf die Planung sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

Insgesamt entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Dieser kann jedoch durch interne sowie ergänzend durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Auch durch die geringfügigen Erweiterungen der überbaubaren Flächen im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hochschule nach der Offenlage des Bebauungsplans ändert sich diese Situation nicht. Die maximal versiegelte Fläche im Plangebiet erhöht sich lediglich um 0,5%. Aus diesem Grund wurde auf eine nachrichtliche Anpassung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags verzichtet

7. Erschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die gesamtstädtische bzw. regionale (äußere) Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Klever Ring (B 9), Emmericher Straße (B 220), Briener Straße und Tiergartenstraße. Diese Straßenzüge sind entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ im Flächennutzungsplan dargestellt (s. Abb. 6) und stellen die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz her. Der Änderungsbereich kann auf Grund der unmittelbaren Anbindung an diese Straßen als regional sehr gut erschlossen bezeichnet werden.

7.2 Innere Erschließung

Von diesen Straßenzügen aus, die tlw. direkt ins Plangebiet führen bzw. das Gebiet unmittelbar randlich tangieren, erfolgt die interne Erschließung des Bebauungsplans. Diese wird in weiten Teilen des Plangebiets im Vergleich zum aktuellen Zustand strukturell unverändert bleiben, handelt es sich bei dem Bebauungsplan doch um eine Überplanung eines bereits überwiegend bebauten und erschlossenen Bereichs.
Die südwestlichen Bereiche südlich der ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) werden über die Hafen-, Ludwig-Jahn- und Flutstraße erschlossen, welche wiederum an die Tiergartenstraße angebunden sind.
Die Stadtbereiche östlich des Spoykanals werden durch die hier verorteten Straßenzüge Wiesenstraße, Briener Straße und van-den-Bergh-Straße erschlossen. Diese Straßenzüge sind über den vorhandenen Kreisverkehr an die Emmericher Straße angebunden.
Westlich des Spoykanals erfolgt die Anbindung der hier angeordneten Nutzungen über die Flut- und Kanalstraße bzw. über die Straße Sommerdeich. Besondere Bedeutung erfahren hier die Straßenzüge Sommerdeich und Kanalstraße, welche zum Start des Hochschulbetriebs im Hafen umgestaltet werden, um die erwarteten Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können. Begründet liegt dieses Vorhaben insbesondere in dem aktuellen Zustand und Ausbaustandard dieser Verkehrswege i. V. m. der Absicht der Hochschule, in Sondergebiet 5 ein Parkhaus für ca. 250 Pkw´s zu errichten. Ferner erfolgt über die beiden Straßenzüge auch die Anlieferung der Mensa, welche in Sondergebiet 1 nördlich des Wendebeckens angesiedelt werden soll, sowie die Erschließung des im Norden des Bebauungsplangebiets dargestellten und des westlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Gewerbegebiets. Auf Grund der erforderlichen Anlieferung der Mensa, der zu berücksichtigenden Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und LKW, die das westlich angrenzende Gewerbegebiet anfahren, sowie der beengten Platzverhältnisse in diesem Bereich im Allgemeinen, wird die notwendige Wendeanlage auf Höhe der Mensa angeordnet. In Abwägung aller Sachverhalte erscheint die Positionierung der Wendeanlage hier städtebaulich und verkehrstechnisch am sinnvollsten. Ferner ist die Anordnung der Wendeanlage am besagten Standort die wirtschaftlichste Lösung, da mit der Anordnung alle o. g. Anforderungen erfüllt werden können und eine zweite Wendeanlage überflüssig wird.

Die interne Erschließung der Hochschulflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Kreis Kleve als Bauherr der Hochschule wird in Abstimmung mit

der Hochschulverwaltung eine innere Erschließung des Sondergebiets vornehmen. Hier werden 250 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen, so dass zusammen mit dem Parkdeck der Stellplatzbedarf der Hochschule von insgesamt ca. 500 Stellplätzen gedeckt ist.

Insgesamt ist die Schaffung neuer Straßenverkehrsflächen im gesamten Plangebiet nicht notwendig. In Teilbereichen wird, wie oben ausgeführt, lediglich eine Umgestaltung bzw. Anpassung an die nun zu erwartenden Verkehrsverhältnisse erfolgen.

7.3 Fuß- und Radwege

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans soll die Struktur des Radverkehrsnetzes ergänzt werden. Ein Ziel des Stadtentwicklungskonzepts Kleve war die Schaffung einer öffentlichen Zugänglichkeit des Spoyufers. Im Laufe der aktuellen Bearbeitung des Radverkehrskonzeptes für die Stadt Kleve haben sich darüber hinaus schon einige räumliche und thematische Ziele ergeben, die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.
So wird im Plangebiet entlang beider Uferseiten des Spoykanals jeweils eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um den planerischen Vorgaben Rechnung zu tragen.

Der Fuß- und Radweg auf der östlichen Spoyseite (Leinpfad) existiert bereits und stellt eine wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und den im Nordosten angrenzenden Wohngebieten von Kellen und Griethausen dar. Der Fuß- und Radweg verläuft auf den Flächen der ehem. Bahnlinie Kleve-Spyck und schließt in Griethausen im Bereich der alten Eisenbahnbrücke an den Rheinradweg und damit an das regionale und überregionale Radverkehrsnetz NRW an.

Auf der westlichen Spoyseite ist das Rad- und Fußwegenetz bislang weniger gut ausgebaut. Dies liegt an der städtebaulichen Vorprägung der hier verorteten Stadtstrukturen. Der Hafen Kleve war, begründet in seiner ehem. intensiven gewerblich-industriellen Nutzung, für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die an den Hafen anschließenden Bereiche nördlich des Klever Rings werden auch heute noch gewerblich genutzt. Zwar sind hier in den jeweils gültigen Bebauungsplänen der Gewerbe- und Industriegebiete Fuß- und Radwege entlang des Spoyufers eingezeichnet, jedoch wurden diese großteils bislang nicht realisiert. Dies lag u. a. an der nur unzureichenden Anbindungsmöglichkeit an die Innenstadt und die Wohngebiete in der Unterstadt Kleve. Mit der Umnutzung und Revitalisierung des Hafenareals bietet sich nun die Möglichkeit, die Radverkehrssituation hier grundlegend zu verbessern. Der Lückenschluss zwischen Innenstadt und Gewerbegebieten entlang der Hochschule Rhein-Waal und weiter in die Rheinniederungen um Rindern und Wardhausen bekommt mit der Ansiedlung der Hochschule einen neuen Impuls.
Insgesamt werden auf der westlichen Spoyseite zwei Fuß- und Radwege im Bebauungsplan festgesetzt. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg entlang des Spoyufers und die parallel zur Bahnlinie angeordnete Verbindung in Ost-West-Richtung. Letztere stellt den Lückenschluss zwischen den bereits existierenden Fuß- und Radwegen im Westen (ab der Flutstraße entlang der ehem. Bahnlinie) und im Süden bzw. Osten (Innenstadt und Leinpfad) dar. Auch im Bereich der

neuen Wendeanlage auf Höhe der künftigen Mensa ist eine Querverbindung über die Straße Sommerdeich und weiter über die Kanalstraße gegeben.
Um insbesondere die Querverbindungen über den Spoykanal zu verbessern, ist im Bereich des Hörsaalzentrums (SO_3) eine bewegliche Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Diese dient zum einen dem hochschulinternen Verkehr zwischen beiden Spoyseiten, zum anderen aber auch dem öffentlichen Fuß- und Radverkehr.

Zusammenfassend handelt es sich bei den im Bebauungsplan dargestellten Fuß- und Radwegen um sinnvolle Ergänzungen der vorhandenen Netzstruktur. Das Radwegenetz in Kleve erfährt durch die beabsichtigten Netzschlüsse eine Aufwertung. Insbesondere die optimierte Anbindung der Hochschule Rhein-Waal an das vorhandene Radwegenetz wird von großer Bedeutung sein - zum einen ist Kleve auf Grund seiner Topographie nahezu ideal zum Radfahren geeignet und zum anderen gelten Studenten als intensive Nutzer des Fahrrads.

7.4 Öffentliche Parkplatzflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei größere Bereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ ausgewiesen. Dies sind die beiden bislang schon in dieser Form genutzten Flächen im Bereich Ludwig-Jahn-Straße/ Spoykanal und Briener Straße/ Emmericher Straße.

Der Parkplatz Ludwig-Jahn-Straße/ Spoykanal hat eine Kapazität von 186 Stellplätzen und wird i. d. R. von Besuchern der südlich angrenzenden Innenstadt sowie von Beschäftigen, welche in den angrenzenden Stadtquartieren ihren Arbeitsplatz haben, genutzt. Der Parkplatz, welcher temporär auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt wird, war bisher auch schon als solcher im für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-224-0 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.
Gleiches gilt in Teilbereichen für den Parkplatz an der Briener Straße. Diese Fläche war bislang ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 1-224-0, jedoch nur im südlichen Teil. Das nördliche Drittel der nun dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung war nicht im Geltungsbereich des Vorgängerplans. Um hier eine logische und städtebaulich sinnvolle Abgrenzung der Parkplatzfläche darzustellen, wurden die real auch schon als Parkplatz genutzten Flächen vor dem XOX-Gebäude mit in diese Ausweisung einbezogen.

Der Bebauungsplan Nr. 1-224-0 stellt östlich des Spoykanals und nördlich der ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) eine öffentliche Parkplatzfläche (Kirmesplatz) dar, die ebenfalls temporär für öffentliche Veranstaltungen in Anspruch genommen wird. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 wird dieser Bereich nun einer hochschulbezogenen bzw. gemischten Nutzung zugeführt. Die Parkplatzflächen entfallen.
Der gesamte im B-Plan Nr. 1-224-0 dargestellte Parkbereich ist allerdings deutlich größer und betrifft auch den Bereich südlich der ehem. Bahnlinie bis zum Leinpfad bzw. zur Wiesenstraße. Hier verbleiben insgesamt ca. 300 Stellplätze, so dass - unter Berücksichtigung der durchaus großzügigen Parkplatzsituation in der Klever Unterstadt und der Schaffung neuer Stellplätze im Bereich der Hochschule - insgesamt ein noch ausreichendes Angebot an PKW-Stellplätzen vorhanden ist.

Auch öffentliche Veranstaltungen können im bisher üblichen Rahmen weiterhin stattfinden.

7.5 Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit des Hafens ist in Verlängerung der Kanalstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hafennutzer sowie bis auf Höhe der östlichen Grenze der „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu Gunsten der Stadtwerke Kleve GmbH eingetragen. Diese Festsetzung überlagert die Hochschulfläche und stellt die rechtlich verbindliche Zugangsmöglichkeit der Hafennutzer zum künftigen temporären Verladebereich im Hafen sowie der Stadtwerke zu ihrer rückwärtigen Flächen entlang der Kanalstraße her. Weitere Ausführungen zum Hafen finden sich unter Punkt 12 dieser Begründung.

8. Ver- und Entsorgung

Wie bereits eingangs erläutert, handelt es sich beim dem Bebauungsplangebiet um einen großteils bereits bebauten und überwiegend gewerblich genutzten Bereich im Stadtgebiet. Für die Ver- und Entsorgung bedeutet dies, dass bisher eine funktionierende Lösung gegeben war.
Durch die neue Planung werden sich nicht nur baulich-räumliche und strukturell-funktionale Veränderungen ergeben, sondern auch die Ver- und Entsorgung muss zumindest in Teilbereichen angepasst bzw. überarbeitet werden.

Im Vorfeld der Errichtung der Hochschule sind diesbezüglich bereits einige Optimierungen der Ver- und Entsorgungsnetze in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten vorgenommen worden. So wurde bspw. eine Ferngasleitung im Vorfeld der geplanten Bebauung verlegt, um die im Bebauungsplan dargestellten Sonderbauflächen künftig entsprechend ihrer angedachten Zweckbestimmung nutzen zu können.

8.1 Flächen der Stadtwerke Kleve

Die Belange der Stadtwerke Kleve werden von den Intentionen des Bebauungsplans berührt. Dies gilt insbesondere, da Großteile der im Bebauungsplan als „Sonderbaufläche“ für die Hochschule dargestellten Flächen westlich des Spoykanals vormals durch die Stadtwerke Kleve genutzt wurden und auch in deren Eigentum standen. Zu nennen ist hier bspw. das inzwischen abgebrochene Gaswerk.
Im Laufe der letzten Jahre sind die Hafenaktivitäten stetig zurückgegangen (s. Punkt 12). Auch die vormals notwendigen Flächenbedarfe der Stadtwerke Kleve haben sich auf Grund der allgemeinen Umbrüche im gewerblich-industriellen Bereich reduziert. So werden z. B. der hoch aufragende Getreidespeicher als auch die dahinter liegenden Lagerhallen schon seit geraumer Zeit nicht mehr gemäß ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt. Großteile der Räumlichkeiten stehen leer. Somit besteht grundsätzlich ein städtebauliches Interesse an der Umnutzung der besagten Flächen. Die Stadtwerke Kleve sind bereits schon vor der Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, eine Hochschule in Kleve zu errichten, über die allgemeinen Entwicklungsabsichten der Stadt Kleve im Hafenbereich informiert worden und haben grundsätzliches Interesse an einer Revitalisierung des Hafenareal bekundet.
Die Stadtwerke selbst nutzen weiterhin die in ihrem Eigentum verbleibenden Flächen im Bereich der Flut- bzw. Kanalstraße. Der Bebauungsplan konkretisiert hier die Vorgabe des Flächennutzungsplans in Form einer „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ und setzt eine großzügig dimensionierte überbaubare Fläche in zweigeschossiger, offener Bauweise fest, um den Stadtwerken auch künftig die erforderlichen baulichen Veränderungen zur Sicherung ihres Standortes zu ermöglichen. Auf Grund der zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit bei einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend 1,2. Diese Festsetzungen sind sowohl konform mit den nördlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Bebauungsstrukturen als auch mit den im Süden benachbarten Festsetzungen des Mischgebiets (MI) entlang der Ludwig-Jahn-Straße, wobei hier auf Grund der räumlichen Verknüpfung mit der Innenstadt eine höhere Geschossigkeit sinnvoll ist.

Die auf dem Gelände der Stadtwerke in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve aufgeführten Bäume werden im Bebauungsplan gesichert und als zu erhaltender Baumbestand dargestellt.

Auf Grund der Vornutzung der bezeichneten Hochschulflächen zu Ver- und Entsorgungszwecken sind bzw. waren hier viele Infrastruktureinrichtungen (z. B. Leitungen, Verteiler etc.) vorhanden. Wie oben ausgeführt, wurden einige Leitungen der Stadtwerke bereits verlegt bzw. die Versorgungsnetze so optimiert, dass die Aufnahme des Hochschulbetriebs kurz- bis mittelfristig erfolgen kann.

Jedoch werden auch künftig eine Vielzahl von Leitungen unmittelbar an der Grenze des Hochschulgeländes von und zum Betriebssitz der Stadtwerke an der Flutstraße verlaufen. Die wichtigsten und planungsrechtlich relevanten Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

8.2 Hauptversorgungsleitungen (Gas-Fernleitungen)

Im Plangebiet verlaufen folgende Gasfernleitungen:

- LNr. 004/001/010, Ferngasleitung Lintfort-Kleve, Schutzstreifen 8,0m
- LNr. 004/001/022, Ferngasleitung Kleve Gaswerk, Schutzstreifen 6,0m
- LNr. 200/001/000, Ferngasleitung Griethausen-Kleve, Schutzstreifen 8,0m
- LNr. 200/001/003, Ferngasleitung Union Deutsche Lebensmittel, Schutzstreifen 4,0m

Alle Leitungen inkl. Schutzstreifen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt und werden von einer Bebauung freigehalten. Eine künftige Berücksichtigung ist somit gewährleistet.
Die Ferngasleitung Griethausen-Kleve tangierte querte die beiden Sondergebiete 1 und 2. Die Leitung wurde auf Grund des engen Zeitplans zur Errichtung der Hochschule bereits verlegt, um die im Bebauungsplan dargestellten Sonderbauflächen entsprechend ihrer angedachten Zweckbestimmung nutzen zu können. Die Leitung verläuft künftig über den im Süden des Geltungsbereichs anschließenden Kirmesplatz, dann weiter parallel zur Wiesenstraße und schließt hier wieder an das alte Leitungsnetz an.

8.3 Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet ist aktuell eine Hauptabwasserleitung betroffen, die inkl. Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet ist. Sie verläuft im Geltungsbereich des B-Plans in Nord-Süd-Richtung über die van-den-Bergh-Straße und Briener-Straße. Sie dient der Ableitung der Abwässer aus der Oberstadt und führt zum Zentralpumpwerk Kellen. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert.
Eine Veränderung an der Hauptabwasserleitung ist nicht vorgesehen.

8.4 Leitungsrechte

Im Bereich des Sondergebiets Nr. 5 verläuft ein Abwasserkanal der Stadt Kleve, der über ein Leitungsrecht gesichert wird. Der Kanal verläuft von der Straße Sommerdeich in Richtung Spoykanal und verläuft weiter über die anschließende „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“. Die Baukörper der Hochschule sind hier so zu errichten, dass der vorhandene Kanal in seiner Funktion nicht einge-

schränkt wird. Bei der Planung des hier angedachten Parkhauses wurde der Kanal berücksichtigt.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung erfolgt gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kleve. Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich geschieht nach dem Trennverfahren mit Anschluss an den jeweils örtlich vorhandenen Kanalbestand. Ggf. erforderliche Ergänzungs- oder Ersatzmaßnahmen können bei Inanspruchnahme einer neuen, intensiveren Nutzung erforderlich werden, wenn eine Umnutzung ansteht.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem 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 Stromkilometer 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasser
Vorfluter für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Planbereich ist der Spoykanal. Der Planbereich ist von den Teileinzugsgebieten Nr. 12 bis 17 der Regenwasserkanalisationen überlagert. Die Niederschlagswasserabflüsse dieser Gebiete sind vor der Einleitung in den Spoykanal einer Behandlung in einem Klärbecken zu unterziehen.
Der Planbereich östlich des Spoykanals ist den Teileinzugsgebieten 14, 15 und 16 zugeordnet. Die Niederschlagswasserabflüsse des Gebiets 16 werden bereits vor der Einleitung in den Spoykanal in einem Klärteich behandelt. Für die Gebiete 14 und 15 ist der Bau eines Klärteiches gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen. Der Standort ist im Bebauungsplan Nr. 1-224-0 südlich der ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) und östlich der Wiesenstraße ausgewiesen. Bei der Umgestaltung der Verkehrsführung im Bereich Kreisverkehr Leinpfad/ Bahnhofstraße/ Bensdorpstraße wurden die Zu- und Ableitungen bereits vorsorglich verlegt.
Der westlich des Spoykanals ausgewiesene Planbereich ist den Teileinzugsgebieten 12, 13 und 17 zugeordnet. Auch für diese Gebiete sind gemäß Abwasserbeseitigungskonzept Klärbecken an geeigneten Standorten herzustellen. Für die Umsetzung dieser wasserrechtlichen Anforderungen ist im nördlichen Bereich des Bebauungsplans, unmittelbar südlich des Klever Rings auf der westlichen Spoyseite, eine entsprechende „Fläche für Ver- und Entsorgung“ ausgewiesen.
Für den Bereich der im Bebauungsplan dargestellten "Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung "Hochschule" ist eine grundlegende Änderung der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Der Kreis Kleve als Bauherr der Hochschule beabsichtigt, das Niederschlagswasser in den Spoykanal einzuleiten. Für dieses Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz bzw. Landeswassergesetz erforderlich, welche der Bauherr bei der zuständigen Stelle beantragen wird.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist wegen den unter Punkt 9 erläuterten Bodenkontaminationen für alle Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen unzulässig und wird für die entsprechenden Bereiche in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

9. Altlasten und Altablagerungen

Mehrere Bereiche des Änderungsbereichs sind als Altlastenverdachtsfläche im gleichnamigen Kataster geführt.
So ist z. B. der südwestliche Bereich des Hafens unter der Nummer 0029/224 aufgelistet. Teile dieser Altlast sind ferner unter dem Aktenzeichen 693209-1085 (Tanklager Claasen) geführt. Auf Grund der vormaligen Nutzung als Hafen inkl. Warenumschlag und Warenlagerung (u. a. auch Schüttgüter) sowie in Teilen als Tankstelle ist mit einer Kontamination des Erdreichs zu rechnen. Teile dieser Altlast werden bzw. wurden schon behandelt und entsorgt.

Ferner sind die folgenden Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich vorhanden:

- 0035/348 Verfüllung ehem. Holzhafen
- 0054/350 Ehem. Werft, Hafenstraße
- 0070/570 Lederfabrik, Briener Straße
- 0032/650 Verfüllung Bereich Industriegleis
- 0071/811 Tanklager „Sommerdeich“

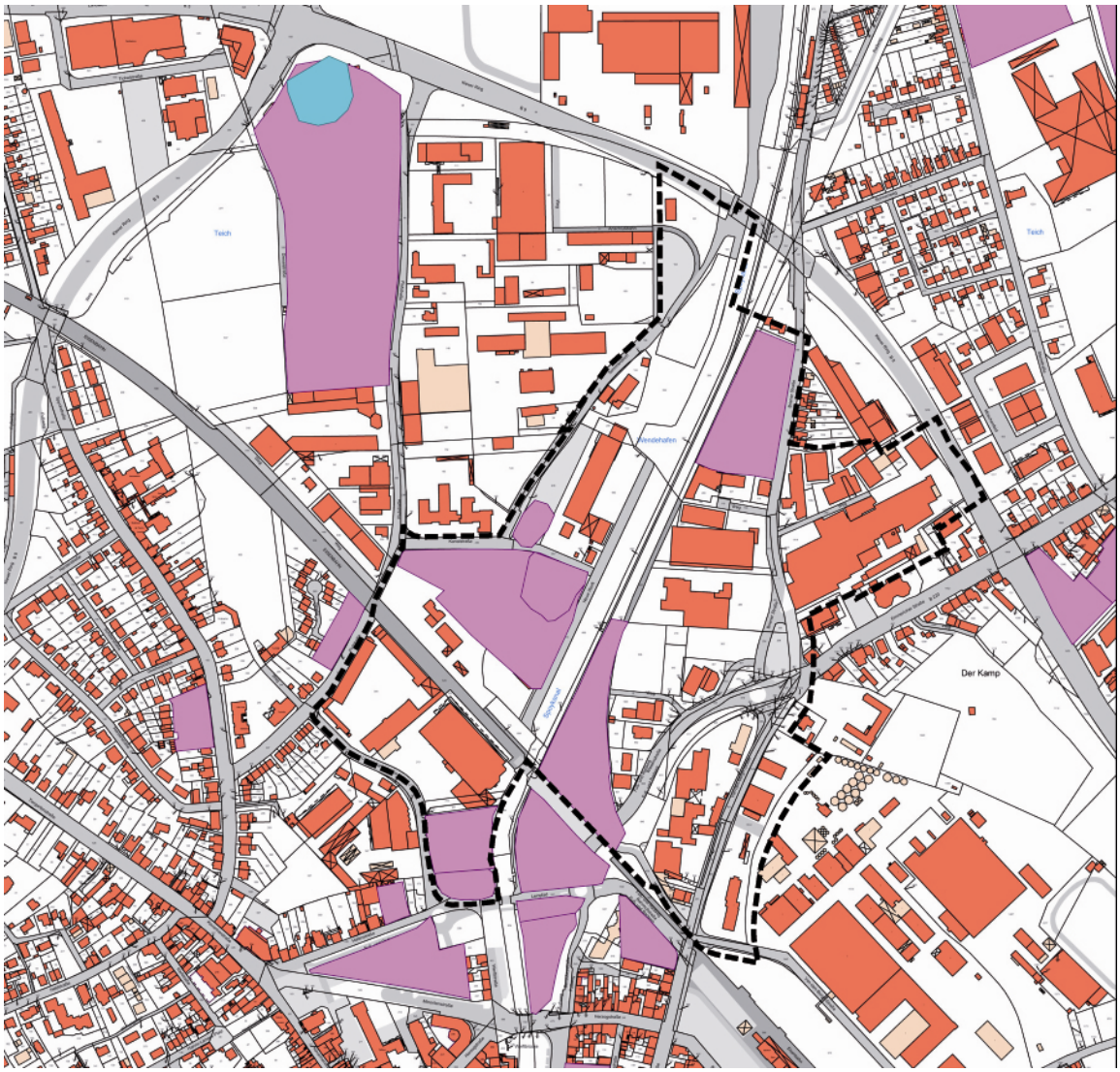

Abb. 10: GIS-Auszug: Altlastenübersicht, ohne Maßstab

Mit Datum vom 28.04.2009 liegt für den Standort der Hochschule Rhein-Waal eine Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchung (Dr. Tillmanns + Partner, 2009) vor. Diese Untersuchung umfasst räumlich die o. g. Verdachtsflächen Nr. 0029/224 (tlw.), 0032/650 und 0071/811. Die untersuchte Fläche ist im Bebauungsplan als „Fläche 3“ nachrichtlich gekennzeichnet.

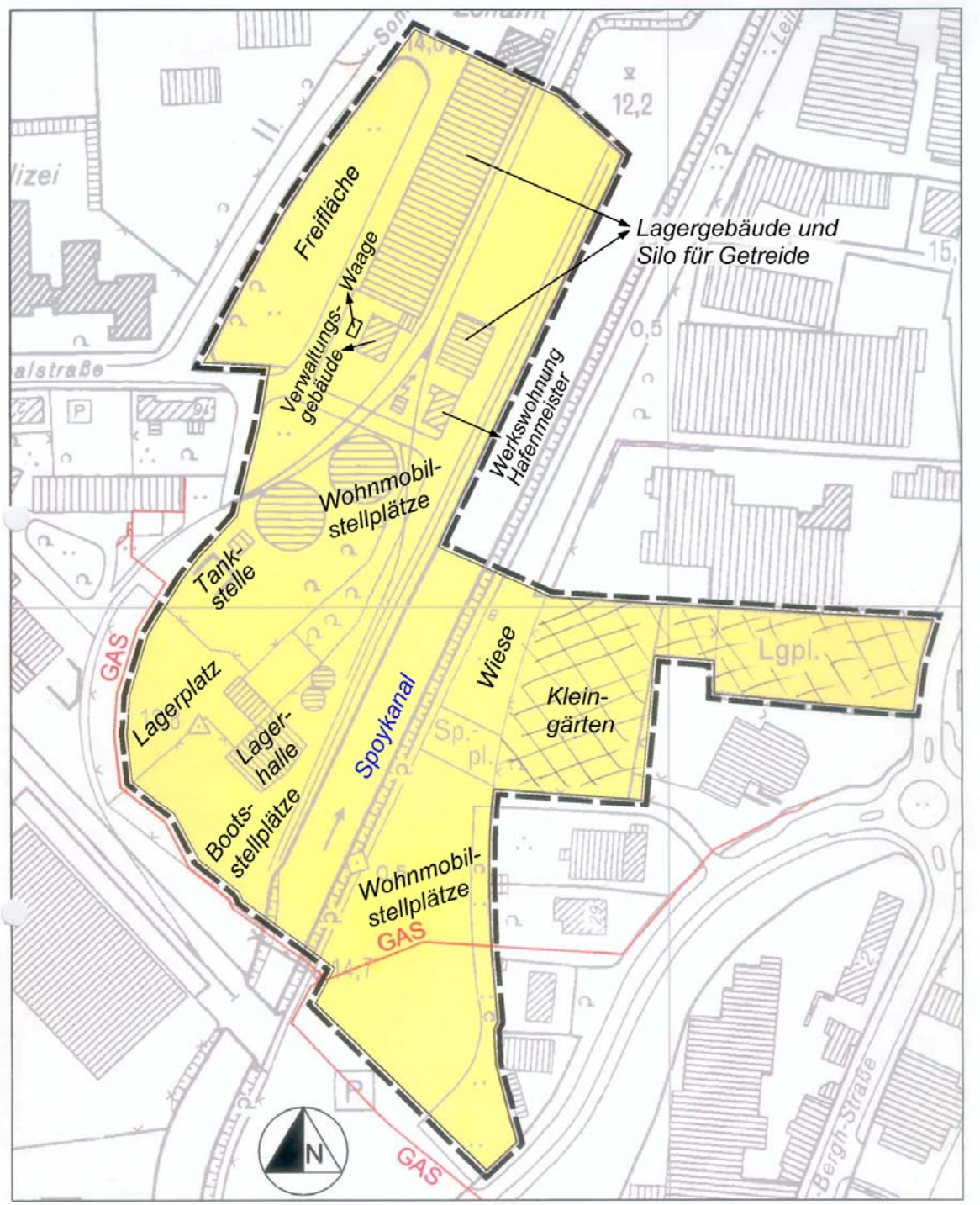

Abb. 11: Fläche 3: Engeres Untersuchungsgebiet der altlasten- und baugrundtechnischen Untersuchung (Dr. Tillmanns & Partner, 2009)

Fläche 1 *(Verdachtsfläche Nr. 0054/350):*

Es handelt sich hierbei um eine noch tlw. in Betrieb befindliche Tankstelle mit einem Tanklager. Die Fläche ist saniert worden, so dass davon ausgegangen wer-

den kann, dass keine negativen Einflüsse auf die künftige Nutzung zu erwarten sind.

Fläche 2 (Verdachtsfläche Nr. 0035/348):
Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Wendehafen (Holzhafen), der nach dem Krieg verfüllt wurde. Für die Fläche schlug die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-224-0 Sanierungsuntersuchungen vor, falls diese künftig baulich genutzt wird bzw. Erdarbeiten vorgenommen werden sollen. Die Fläche soll jedoch weiterhin als öffentlicher Parkplatz bzw. temporär für Veranstaltungen, wie z.B. die Kirmes, genutzt werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es somit zu keinen Erd- oder Umbauarbeiten im Bereich des ehemaligen Wendehafens, so dass von einer Gefährdung durch eine vermutete Altlast nicht auszugehen ist.

Fläche 3 (Verdachtsflächen Nr. 0029/224 (tlw.), 0032/650 und 0071/811):
Das Gutachten zeigt in Teilbereichen an die gesättigte Bodenzone und den Grundwasserschwankungsbereich gebundene Belastungen. Ferner ist ggf. mit lokalen, die ungesättigte Bodenzone belastende Eintragsstellen zu rechen, die allerdings im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht festgestellt wurden. Daher sowie in Anbetracht der auf Grund der örtlichen Rahmenbedingungen notwendigen Grundwasserförderung einschließlich Grundwasserreinigung empfiehlt das Gutachten, auf eine Unterkellerung der geplanten Bauwerke zu verzichten und diese ebenerdig zu gründen. Um dem Schutzgut Boden ausreichend Rechnung zu tragen sowie Gefährdungen für Mensch und Umwelt zu vermeiden, wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass im Falle einer Grundwasserhaltung, eine Abreinigung des geförderten Wassers erforderlich ist. Die notwendigen Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve einzuholen. Mit gleicher Begründung wird auf eine begleitende gutachterliche Beobachtung des Grundwassers hingewiesen, sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine großflächige Sicherung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durchgeführt werden. Der Umfang des Monitorings ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Der Verbleib der Bodenbelastungen bedeutet zwar eine anhaltende Grundwasserbelastung, die allerdings in Anbetracht ihrer Ortskonstanz und dem nachgewiesenen natürlichen Abbau aus gut- achterlicher Sicht tolerierbar ist. Eine Gefährdung für die Nutzer kann ausgeschlossen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gewährleistet. Als planungsrechtliche Konsequenz wird daher im Bebauungsplan für die entsprechenden Teilbereiche des Bebauungsplans textlich festgesetzt, dass Geschosse unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche gem. § 9 Abs. 3 BauGB nicht zulässig sind.

Das Gutachten bestätigt damit eine Stellungnahme des Büros BUI (Büro für Umwelt- und Ingenieurgeologie, Oberhausen) vom 07.04.2003 zur Errichtung von Parkplätzen auf der Altlastenverdachtsfläche Nr. 0032/650 (ehem. Bahngelände). Die Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1-224-0 untersucht und im Zuge der Neuanlage von Stellplätzen soweit nötig saniert. Von dieser Fläche geht demnach keine Gefährdung mehr aus.

Fläche 4 (Verdachtsfläche Nr. 0070/570):
Ferner ist die Altlastenverdachtsfläche Lederfabrik, Briener Straße, im Änderungsbereich vorhanden. Da es sich hier um eine bereits bebaute, gewerblich genutzte und hochversiegelte Fläche handelt, die nicht kurzfristig umgenutzt werden soll und es somit zu keinen Erd- oder Umbauarbeiten kommen wird, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine weitergehende altlastentechnische Untersuchung verzichtet. Es wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB textlich festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden dürfen, wenn eine Gefährdung auf Grund der o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein. Art und Umfang der Untersuchung sind mit dem Kreis Kleve (Untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

Restliche gewerbliche Flächen:
Auf Grund ihrer Nutzung stuft die Stadt Kleve alle vormals gewerblich genutzten Bereiche als potenzielle Altlastenverdachtsflächen ein. Bei einer Umnutzung der betroffenen gewerblichen Bereiche z. B. zu Wohnbauland, wird im Rahmen einer ersten Gefährdungsabschätzung i. d. R. dem Verdacht nachgegangen.
Im vorliegenden Bebauungsplan wurden bzw. werden insbesondere 3 Bereiche gewerblich genutzt, die im Altlastenkataster des Kreises Kleve nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt werden. Dies sind die Flächen der ehem. XOX-Fabrik, der ehem. Bensdorp-Fabrik sowie Teile der Margarine-Union. Da diese Flächen jedoch auch künftig gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gewerblich genutzt werden, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan und damit auf eine erste Gefährdungsabschätzung verzichtet. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung, findet auch zukünftig keine Nutzung mit einem höheren Schutzanspruch statt.

10. Denkmalschutz

In dem dargestellten Änderungsbereich sind folgende Baudenkmäler betroffen:

- A/110/08/91 Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Kleve GmbH, Flutstraße 36
- A/121/09/98 Ehem. Straßenbahndepot
- A/133/02/08 Klever Hafenanlage

Alle aufgeführten Denkmale sind nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen, um auf den Schutzstatus hinzuweisen.

Abb. 12: Auszug aus der Denkmalübersicht der Stadt Kleve; ohne Maßstab

A/110/08/91:

Das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Kleve wurde im Jahre 1904 errichtet. Die Grundfläche des Gebäudes, dessen Gestaltung sich an dem Charakter eines herrschaftlichen Wohnhauses orientiert, ist in etwa quadratisch, weist allerdings einige Vor- und Rücksprünge auf. Über dieser Grundfläche erhebt sich ein zweigeschossiger Bau mit steilen Satteldächern. Der oberirdische Teil des Kellergeschosses und die untere Hälfte des Erdgeschosses sind mit Ziegelvormauerwerk verkleidet. Im Übrigen ist der Bau verputzt und weiß gestrichen.
Die Fenster sind regelmäßig und im Wesentlichen axial angeordnet.

A/121/09/98:
Das ehem. Straßenbahndepot besteht aus zwei Backsteinhallen mit flachgeneigten Satteldächern und Belichtungsraupen über den Firsten. Diese sind durch kleine geschweifte Giebel mit Rundbogenfenstern verblendet. In den Fensteröffnungen sitzen kleinteilige Metallsprossenfenster. Die großen Toröffnungen im Südgiebel werden gerahmt durch Sturzbalken und Ständer in genieteter Stahlkonstruktion. Hinter den beiden Haupthallen schließen sich kleinere Hallen in gleicher bzw. ähnlicher Formensprache an. Seitlich neben den Hallen steht ein zwei- bis dreigeschossiger Backsteinbau für Werkstätten und Nebenräume. Direkt an die nördliche Halle angelehnt steht das zweigeschossige Verwaltungsgebäude mit Walmdach aus der Zeit um 1920.

A/133/02/08:
Von der historisch gewachsenen Dichte des Klever Hafenareals ist wenig übrig geblieben. Umso mehr Beachtung kommt den vorhandenen Strukturen zu, möchte man die Bedeutung der Anlage würdigen.
Der Abbruch des städtischen Gaswerkes sowie das Verschwinden des Hafenkrans haben zu einer „Entdichtung“ der historisch-industriellen Hafenatmosphäre beigetragen.
Insgesamt sind heute noch folgende Bauten/ Elemente vorhanden, die als denkmalwert eingestuft werden:

- „Allgemeine“-Speicher (stadtbildprägender, undurchfensterter Stahlbetonbau aus der Vorkriegszeit)
- Backsteinerner Güterschuppen (eingeschossiger Bau mit flachem Satteldach)
- Hafenmeisterhaus (eingeschossiges, satteldachgedecktes Wohnhaus aus dem ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts)
- Ehem. Zollamtsgebäude
- Reste der ehem. Drehbrücke inkl. Widerlager (heute als Rohrbrücke genutzt)
- Reste der ehem. Rollklappbrücke
- Gleisanlagen östlich des „Allgemeine“-Speichers (ehem. Hafen- bzw. Kranbahn)
- Kanalverlauf inkl. Hafenbecken

An der Erhaltung und künftigen Nutzung des Klever Hafens besteht ein öffentliches Interesse, da die gesamte Anlage im aktuellen Zustand bedeutend ist für die Geschichte der Stadt Kleve sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Stadt Kleve sind der Hafen sowie der Spoykanal insofern wesentlich, als dass beide Elemente jahrhundertelang zentrale Punkte stadtpolitischen Handelns darstellten. Symbolisch vermittelt der hoch aufragende Silobau auch heute noch diese Bedeutung weithin ins Stadtbild.

Die Stadt Kleve geht davon aus, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die geplante Nutzung und Struktur einer Hochschule bzw. ergänzender Angebote im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld nicht negativ beeinträchtigt werden. Vielmehr werden die Anlagen und Gebäude in diesem Zug eine erhöhte Aufmerksamkeit erfahren. Insbesondere wird angestrebt, durch die Verbindung von „Alt“ und „Neu“ ein besonders atmosphärisches Standortprofil der Hochschule ausbilden zu können. Alle genehmigungspflichtigen Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve bzw. dem LVR – Amt für

Denkmalpflege im Rheinland – abzustimmen. Detaillierte Denkmalbeschreibungen können unter den jeweiligen Aktenzeichen der Denkmalliste der Stadt Kleve entnommen werden.

Abb. 13: Luftaufnahme des Klever Hafens mit „Allgemeine“-Speicher von Osten; links vorne das ehem. Straßenbahndepot, links hinten das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Kleve (Gottfried Evers, Oktober 2008)

Abb. 14: Der „Allgemeine“-Speicher nach der Umnutzung durch die Hochschule Rhein-Waal (Architekten: nps tchoban voss, Hamburg, mit Hülsmann & Thieme, Kleve) Stand 26.08.2009

11. Immissionsschutz

Wie bereits hinreichend erläutert, handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine beispielhafte Entwicklung bzw. Revitalisierung und Nachverdichtung von großteils untergenutzten innerstädtischen Flächen. Auf Grund der gewerblich-industriellen Vornutzung von Teilbereichen des Plangebiets, einer noch existierenden gewerblichen Nutzung im mittelbaren Umfeld und der Ansiedlung der Hochschule mit den damit verbundenen zusätzlichen Verkehren ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig, um alle betroffenen Belange ausreichend prüfen und bewerten zu können.
Die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1-276-0 für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal in Kleve“ des Ingenieurbüros für Schallschutz (IFS), Neuss, vom 20.01.2010 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Detaillierte Informationen zur Methodik der Untersuchung sowie zu einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes können dem Gutachten entnommen werden.

Zusammenfassend können folgende Ergebnisse des Gutachtens festgehalten werden:
Zwei Geräuscharten treten im Plangebiet auf - Verkehrs- und Gewerbelärm. Beim Gewerbelärm wird sowohl der Lärm, welcher durch den Betrieb der Hochschule zu erwarten ist, als auch der Lärm der umliegenden Gewerbebetriebe inner- und außerhalb des Plangebiets einbezogen. Da beim Gewerbelärm die Summe aller Geräusche von gewerblichen Schallquellen zu untersuchen ist, wurden für alle Gewerbeflächen im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft entweder Eingangsdaten erhoben, welche zu einer Schallemission verwendet werden können, oder es wurden Schallemissionskontingente verwendet, wie sie die Norm DIN 18005 für Gewerbegebiete beziehungsweise für Mischgebiete für Planungszwecke vorsieht. Für einen stark Schall emittierenden Gewerbebetrieb unmittelbar nordwestlich des Plangebietes lagen keine verlässlichen Angaben über die Schallemission vor. Hier wurde für die gesamte Betriebsfläche dasjenige Schallemissionskontingent berechnet, welches an der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung an der Flutstraße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm genau einhält. Mehr Lärm darf dieser Betrieb zulässigerweise nicht emittieren.
Der Verkehrslärm wurde aus Verkehrsmengen berechnet, welche das Planungsbüro IGS, Neuss, im Jahre 2000 ermittelt hat. Der anlagenbezogene Verkehrslärm, welcher durch die Hochschule induziert wird, wurde geschätzt und hinzugefügt. Für einige Straßen, für welche keine Verkehrsmengen bekannt waren, wurden ebenfalls geschätzte Werte verwendet. Zusätzlich wurde derart gerechnet, als sei die ehem. Bahnstrecke Kleve – Nimwegen (NL) in Betrieb.
Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm treten nur an der westlichen Plangrenze entlang der Straße Sommerdeich auf. Einzige Ursache für diese Überschreitungen ist der genannte, kontingentierte Betrieb. Diese Überschreitung führt dazu, dass im SO_1 an der Straße Sommerdeich nördlich der Kanalstraße (an den straßenseitigen Fronten der geplanten Gebäude Nr. 10-13 der Hochschule) an Arbeits-, Ruhe- und Bereitschaftsräumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Hier werden zur Sicherstellung des gesetzlich geforderten Lärmschutzes Schallschutzfenster mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'_{w,erf}$ = 40 dB festgesetzt. Alternative Lösungen

sind möglich und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Der Verkehrslärm führt an einzelnen, momentan zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte (Wiesenstraße, Kanalstraße).

Insgesamt resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungen:

- Im Sondergebiet Nr. 1 (SO1) entlang der Straße Sommerdeich (Hochschulgebäude Nummer 10-13) sind an Arbeits-, Pausen-, Liege- und Bereitschaftsräumen, welche zur Straße orientiert sind, Schallschutzfenster mit einem bewerten Bauschalldämmmaß von mindestens R´w, erf=35 dB einzubauen. Alternative Lösungen sind möglich und müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.
- Im Gewerbegebiet 2 (GE_2 - ehemaligen Margarine-Union - im schalltechnischen Gutachten mit Nummer 4 gekennzeichnet) darf in westlicher Richtung ein höchstzulässiges Schallemissionskontingent gemäß DIN 45681 von tagsüber/nachts L‘‘w=57/42 dB(A) nicht überschritten werden.
- Im Mischgebiet Nr. 1 (MI_1) wird festgesetzt, dass im Falle einer Baugenehmigung an bewohnten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) entlang der Straßenfront der Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens
  R’w,erf=45 dB entlang der Hafenstraße und
  R’w,erf=40 dB entlang der Ludwig-Jahn-Straße
  zu erfolgen hat. Alternative Lösungen sind möglich und müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.
- Im Mischgebiet Nr. 2 (MI_2) wird festgesetzt, dass im Falle einer Baugenehmigung an bewohnten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) entlang der Straßenfront der Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens
  R’w,erf=45 dB entlang der Flutstraße und
  R’w,erf=40 dB entlang der Ludwig-Jahn-Straße
  zu erfolgen hat. Alternative Lösungen sind möglich und müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.
- Im Mischgebiet Nr. 3 (MI_3) wird entlang der Wiesenstraße festgesetzt, dass im Falle einer Baugenehmigung an bewohnten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) an der Straßenfront der Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens R’w,erf=40 dB zu erfolgen hat. Alternative Lösungen sind möglich und müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Auf eine Festsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen an den Wohnhäusern entlang der Kanalstraße wird verzichtet, da gemäß Festsetzung des Bebauungsplans (Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen) hier künftig keine Wohnnutzung mehr erlaubt ist. Die vorhandenen Wohngebäude haben jedoch Bestandsschutz.

Ferner wird auf die Festsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung geforderten Grundrissgestaltungen und Zwangsbelüftungen verzichtet, da diese Festsetzung

keine rechtliche Grundlage haben und nur als Empfehlung ausgesprochen werden könnten. Durch die ausdrückliche Zulassung von alternativen Lösungen wird die Flexibilität der potenziellen Bauherren erhöht. Diese müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

12. Hafen und Wasserstraße

Auf Grund tief greifender Änderungen hinsichtlich Warenanlieferung, -lagerung und -verteilung haben große Bereiche des Klever Hafens ihre ursprünglich bedeutende Funktion für die Stadt und das Umland verloren. Mit stetigem Rückgang der Hafenaktivitäten hat sich auch das Erscheinungsbild des Klever Hafens stark gewandelt. Leerstände und Brachflächen treten zunehmend in den Vordergrund und stellen mittlerweile ein Problem auch im Erscheinungsbild der Stadt Kleve dar. So wird vor allem der Hafen im Wesentlichen nicht mehr gemäß seiner ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt. Er ist charakterisiert durch Brachflächen und untergeordnete Nutzungen wie z. B. Lagerflächen. Einige Bausubstanz steht leer oder ist bereits abgebrochen worden.

Auch der Spoykanal ist von diesem Strukturwandel betroffen. Die Bedeutung der kommerziellen Schifffahrt nimmt hier stetig ab. Ehemalige gewerbliche Betriebe, die auf den Wasseranschluss angewiesen waren, haben inzwischen geschlossen, produzieren nur noch in geringerem Umfang oder haben ihre Warenanlieferung und –distribution auf die Straße verlagert.

Insgesamt liegt ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Aufwertung des Gebietes vor. Mit der Ansiedlung einer Hochschule und den angeschlossenen hochschulnahen Ergänzungsnutzungen besteht für die Stadt Kleve die Möglichkeit, einen Entwicklungsimpuls anzustoßen und damit den Hafen und die umgebenden Stadtstrukturen einer adäquaten Nutzung zuzuführen, welche der innenstadtnahen Lagegunst gerecht wird.

Der Spoykanal ist laut Anlage 1 Nr. 53 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, als Schifffahrtsweg Rhein-Kleve vom Hafen Kleve (Höhe Wendebecken an der Briener Straße/Haus Nellenwardgen) bis zum Unterwasser der Schleuse Brienen Bundeswasserstraße auf 1,78 km Länge eine Bundeswasserstraße und somit Gewässer I. Ordnung. Für diesen Gewässerabschnitt ist die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zuständig. Das Plangebiet selber schließt keine Bundeswasserstraße ein. Der Kanal ist ferner Bestandteil des Vorflut- und Rückhaltesystems der Stadt Kleve. Über die Schleuse in Brienen sowie über das dortige Pumpwerk (bei Hochwasser des Altrheins) werden die Abflüsse geregelt. Für den Fall, dass zu Hochwasserzeiten des Rheins (Altrhein) das Pumpwerk in Brienen ausfällt, besteht zurzeit über den Überlauf im Tweestrom die Möglichkeit, den Spoykanal zu entlasten und über das Pumpwerk Düffelward bzw. über den Landwehrgraben und die Rindernsche Wässerung über das Pumpwerk Nimwegen (NL) abzupumpen.

Die mit einer städtebaulichen Neugestaltung innerhalb des künftigen Geltungsbereichs verbundenen Eingriffe in das Gewässer Spoykanal unterliegen in Abhängigkeit der Schwere des Eingriffs und einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einer Genehmigung oder einer Planfeststellung nach § 31 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Die entsprechenden (Wasser-)Behörden sind im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen. Im vorliegenden Fall ist, wie unter Punkt 8.5 ausgeführt, eine Ableitung des Niederschlagswasser der Hochschulflächen in den

Spoykanal vorgesehen. Für dieses Vorhaben hat der Bauherr Kreis Kleve eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Stelle beantragt.

Wie eingangs erläutert, sind weite Teilbereiche des Bebauungsplans westlich des Spoykanals und nördlich der ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) als Klever Hafen in der Hafenverordnung (HVO) Kleve (siehe Abb. 15) festgesetzt. Gem. § 2 der HVO ist der Zutritt zum Hafenbereich außerhalb der öffentlichen Straße untersagt.
Diese Festsetzung widerspricht somit den Intentionen der Stadt Kleve, den Bereich der bereits benannten Nutzung zuzuführen. Großteile des Hafengebiets werden künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ im Bebauungsplan dargestellt.
Da die Stadt Kleve weiterhin ein Interesse an der Aufrechterhaltung eines temporären Hafenbetriebs hat, wird eine Vereinbarkeit von Hochschul- und Hafennutzung angestrebt.

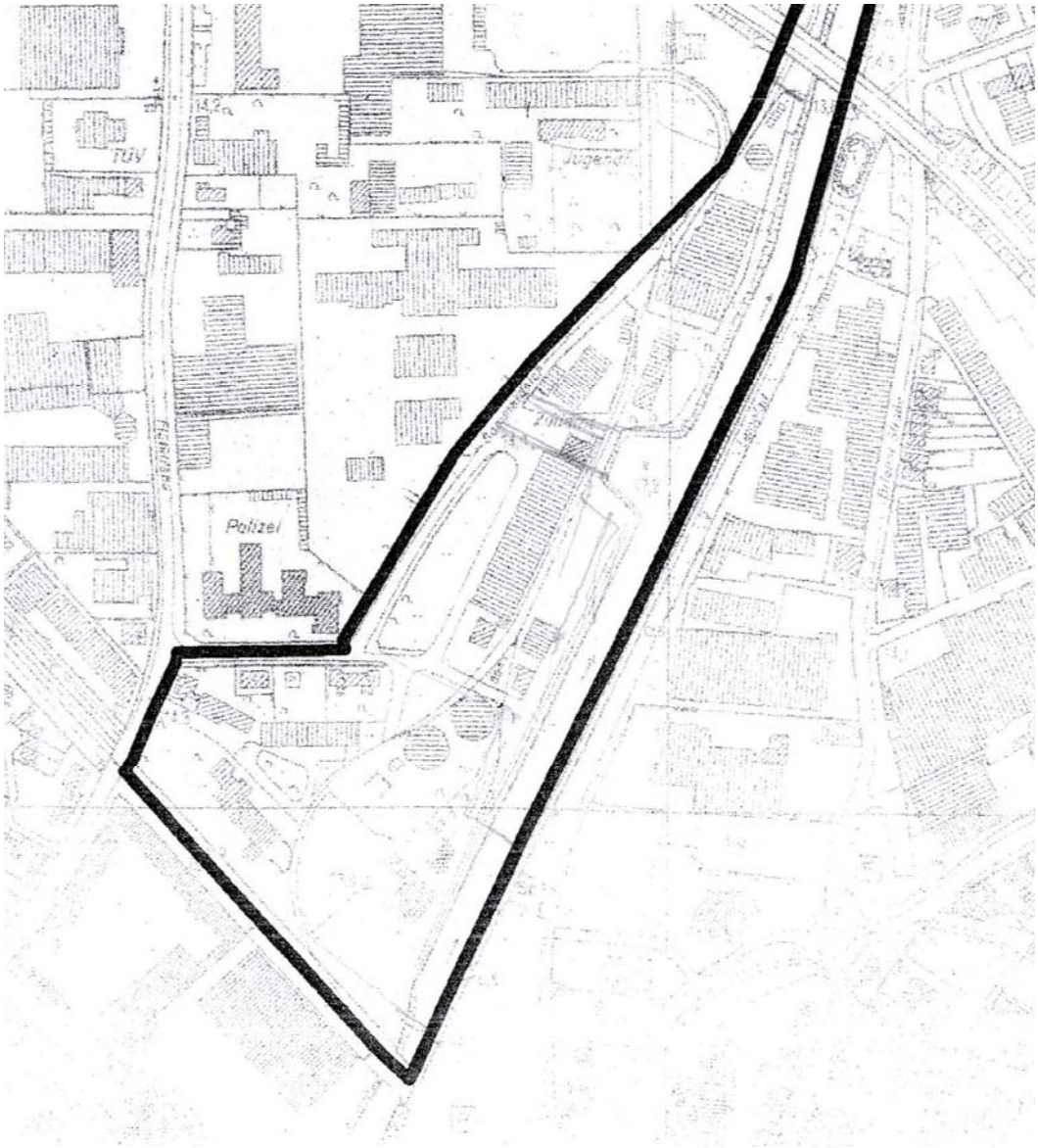

Abb. 15: Klever Hafen; Auszug aus der Hafenverordnung (HVO) Kleve vom 22.05.2006, ohne Maßstab

Ortsansässige Firmen nutzen den Klever Hafen vereinzelt für den Warenumschlag, jedoch in sehr reduziertem Maße. Die Verwaltung hat daraufhin Gespräche mit den Firmen gesucht, um die künftigen Verladetätigkeiten berücksichtigen zu können. Es soll daher sichergestellt werden, dass ein Be- und Entladen von Schiffen weiterhin im bislang üblichen Rahmen möglich ist.

Nach Abstimmung sowohl mit dem Kreis Kleve als Bauherr der Hochschule als auch mit der Hochschule als Nutzer wurde der Bereich zwischen Getreidespeicher und neuer Fußgängerbrücke als neuer Verladebereich ins Auge gefasst. Auch soll ein 10m breiter Streifen entlang des Ufers von dort aus bis zum nördlich anschließenden Wendebecken für temporäre Hafenaktivitäten genutzt werden können. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan als Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind, nachrichtlich gekennzeichnet. Die Anbindung des künftigen Verladebereichs an die Kanalstraße und an die Straße Sommerdeich wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Ferner beabsichtigt die Stadt Kleve kurzfristig, eine Anpassung bzw. Änderung des räumlichen Geltungsbereichs sowie in Teilbereichen der textlichen Festsetzungen der Hafenverordnung (HVO) Kleve bei der zuständigen Bezirksregierung in Düsseldorf zu initiieren.

Die Belange des Hafens bzw. der Wasserstraße werden folglich von den Bestrebungen, u. a. eine Hochschule im Bereich des Hafens zu errichten, tangiert. Die Stadt Kleve geht jedoch davon aus, dass unter den beschriebenen Voraussetzungen die Schaffung eines städtebaulich sinnvollen und harmonischen Miteinanders von temporärer Hafen- und Hochschulnutzung sowie ergänzenden Freizeit- und Erholungsnutzungen unter dem verbindenden Faktor des Wassers in der Stadt möglich ist. Die punktuelle Inanspruchnahme von Teilbereichen des Spoykanals bzw. des westlichen Uferstreifens durch gewerbliche Hafenaktivitäten ist mit der Nutzung als Hochschule konform ist bzw. wird nach Auffassung der Stadt Kleve keine negativen Beeinträchtigungen generieren.

13. Bahnanlagen

Im 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 bislang für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 1-224-0, der als einziger den Bereich der Trasse erfasst, konkretisiert diese Nutzungsvorgabe auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Der Zugverkehr nach Nimwegen wurde jedoch 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.
Aus diesen Gründen wird die Bahnlinie auch künftig im Flächennutzungsplan (s. 111. Flächennutzungsplanänderung) als auch im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 in dem jeweilig betroffenen Teilbereich als „Fläche für Bahnanlagen“ ausgewiesen.

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf als auch im Regionalplan der Stadsregio Arnhem-Nijmegen ist die Trasse ebenfalls als Bahnlinie dargestellt. Auch aus regionalplanerischer Sicht steht einer Reaktivierung nichts entgegen.

14. Sonstiges

Sonstige Belange sind nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Alle relevanten Umweltbelange sind darüber hinaus in einem Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, erläutert und zusammengefasst.

Aufgestellt:

Kleve, den 24.03.2010

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

Im Auftrag

Schneider