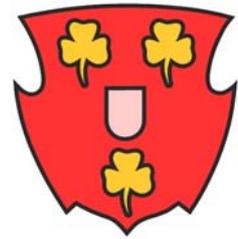


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 1-279-0

**„östliche Unterstadt“
(Bensdorpstraße/ Herzogstraße/ Spoykanal)**

Satzungsbeschluss 20.07.2011



Kleve im Juni 2011

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-279-0 der Stadt Kleve für den Bereich Bensdorpstraße/
Herzogstraße/ Spoykanal (östliche Unterstadt)

1. Anlass der Planung

1.1 Allgemeines

Die Stadt Kleve beabsichtigt, im Anschluss an die bereits weitestgehend abgeschlossene verkehrliche Neuordnung im Bereich der Unterstadt, den Minoritenplatz und seine Umgebung inkl. Rathaus städtebaulich zu entwickeln.

Für die Gesamtstadt ist das Vorhaben funktional und gestalterisch von zentraler Bedeutung. Durch die Um- und Neugestaltung des 6 Hektar großen Plangebiets im Innenstadtbereich wird das Stadtbild nachhaltig geprägt.

Funktional geht es darum, den Innenstadtbereich zu stärken. Ein „Rundweg“ bestehend aus Große Straße und Herzogstraße soll den nordöstlichen Auftakt der Haupt-Fußgängerachsen der Innenstadt bilden und als Schnittstelle die Verbindung zwischen Innenstadt und Hochschule sowie zwischen Innenstadt und Bahnhof herstellen.

Die vorhandenen Strukturen sollen durch das Angebot zusätzlicher innenstadttypischer Nutzungen wie Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistung ergänzt und nachhaltig gestärkt werden.

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans sind Verfahrensschritte, die den gesamten Bereich Kavarinerstraße/ Hafenstraße/ Bensdorpstraße/ Herzogstraße beinhalten. Diese Gesamtplanung wird im Folgenden näher erläutert.

Der aktuelle Geltungsbereich umfasst nur einen Teilbereich der Gesamtplanung, um eine zeitlich aufeinander abgestimmte und bauabschnittsweise Realisierung durchführen zu können. Dadurch kann im Wesentlichen mit der Umsetzung des Bereichs östlich des Spoykanals begonnen werden. Die Inhalte des Bebauungsplans sind aus der Gesamtplanung entwickelt.

1.2 Werkstattverfahren und Bürgerbefragung

Zur Vorbereitung der angestrebten Entwicklung wurde ein Planungsverfahren konzipiert und durchgeführt, dessen Ergebnisse der Klever Bürgerschaft im Rahmen einer Bürgerbefragung zur Abstimmung am 07.06.2009 vorgelegt wurden. Die Bürger der Stadt Kleve haben sich mehrheitlich für die erarbeitete Variante C der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Astoc GmbH & Co. KG (Köln), Gunnar Ader (Kleve), RMP Stephan Lenzen (Bonn) und W&P Immobilienberatung (Frankfurt a.M.) entschieden, die nun umgesetzt werden soll.

1.3 Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens zur Findung von Investoren, welche die Bebauung am Minoritenplatz errichten

Die Auswahl von Investoren - bezüglich des vorliegenden Bebauungsplanes: eines geeigneten Investors für den am weitesten östlich gelegenen Teil der Minoritenplatz-Bebauung, dem die Stadt Kleve die dafür vorgesehenen Flächen östlich des Spoykanals und nordöstlich der Herzogbrücke veräußert - sowie die Entwicklung eines konkreten städtebaulich/architektonischen und wirtschaftlichen Konzeptes zur Realisierung der dort vorgesehenen Baumaßnahmen, zu deren Verwirklichung der Investor vertraglich bindend verpflichtet worden ist, erfolgten nach Maßgabe der bestehenden vergaberechtlichen verbindlichen Vorgaben durch ein auf das gesamte Gebiet der Europäischen Union erstrecktes Investorenauswahlverfahren. In diesem wurden zunächst ein europaweiter Teilnahmewettbewerb und anschließend ein sog. Verhandlungsverfahren durchgeführt. Insgesamt in dieses darin eine Sanierung/Neugestaltung des Rathauses sowie die bauliche Entwicklung der Flächen am Minoritenplatz einbezogen.



Abb. 1:
Konzept ARGE - Astoc GmbH & Co. KG (Köln), Gunnar Ader (Kleve), RMP Stephan Lenzen (Bonn) und W&P Immobilienberatung (Frankfurt a.M.) als die von der Bürgerschaft favorisierte Variante

Gegenstand des vorliegenden (Teil-)Bebauungsplanes ist der Bereich des sog. Loses 4 dieses Vergabeverfahrens einschließlich der nördlich unmittelbar daran angrenzenden Flächen. Das Investorenauswahlverfahren hat dafür ergeben, dass dort im wesentlichen der Neubau eines Hotels mit zugehörigen weiteren Nutzungen, die Gestaltung der Freiflächen zwischen dem Hotel und dem Spoykanal sowie eine Erweiterung der Wasserflächen des Spoykanals zur östlichen Kanalseite innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen sollten. Ausgewählter Investor aufgrund des Resultates des Investorenauswahlverfahrens ist die Zevens Grundbesitz GmbH & Co. KG/Zevens Invest GmbH & Co. KG, Kleve.



Abb. 2:
Losaufteilung im Rahmen des Verhandlungsverfahrens mit vorherigem öffentlichem Teilnahmewettbewerb

Südwestlich der Herzogbrücke ist, dem Spoycenter vorgelagert, eine Baufläche ausgewiesen, die die Möglichkeit bietet, hier ein Gebäude zu errichten, das der Unterbringung innenstadttypischer Nutzungen dient und den öffentlichen Raum gliedert, aufwertet und belebt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Planungsrecht für die beabsichtigte Entwicklung im Wesentlichen für die benannten Flächen östlich des Spoykanals (Los 4) geschaffen werden. Die räumliche Grenze zum restlichen Teil der Gesamtplanung für die Unterstadt ist das westliche Ufer des Spoykanals.

Die westlich davon gelegenen Flächen, insbesondere der Lose 1, 2 und 3 A sowie 3 B des Investorenauswahlverfahrens, werden Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1-279-1 sein, der in einem gesonderten Verfahren etwas zeitlich versetzt aufgestellt wird. Die Vorgaben des Stadtentwicklungs- sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve wurden der Planung in diesem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

2. Lange des Plangebiets/ räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,3 ha liegt in der Flur 44 der Gemarkung Kleve und befindet sich im Bereich der Innenstadt. Die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 1-279-0 werden gebildet durch die Straße Leinpfad im Norden, die Bensdorfstraße im Osten, im Süden durch die Herzogstraße sowie im Westen durch die westliche Uferkante des Spoykanals. Die detaillierte Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

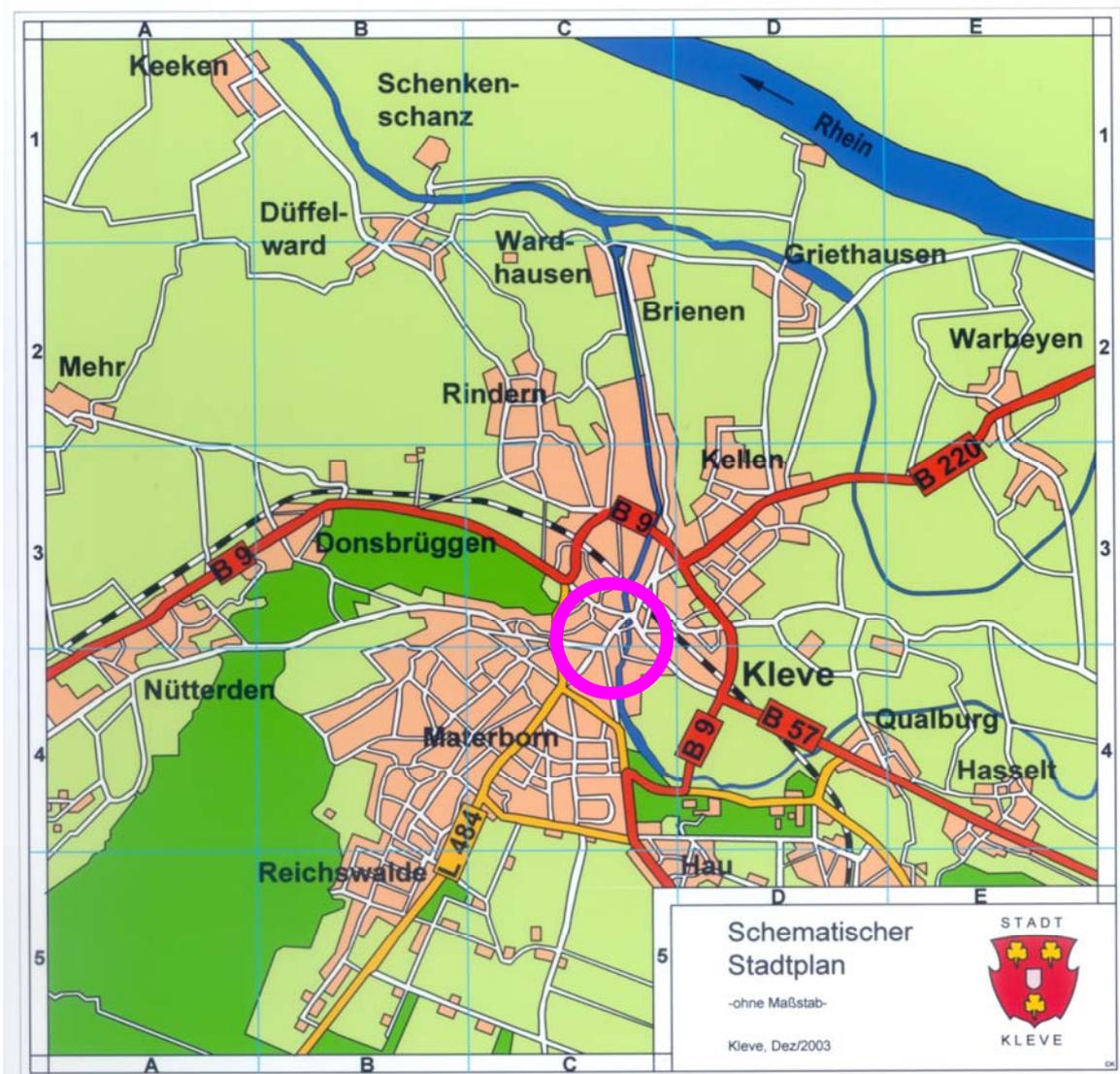


Abb. 4: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

Erschlossen ist das Plangebiet über Leinpfad, Bensdorfstraße und Herzogstraße, wobei die Zufahrt des motorisierten Individualverkehrs über die Herzogstraße und Bensdorfstraße erfolgt. Der Klever Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten (ca. 500m) östlich des Plangebietes, so dass auch die Erschließung durch den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) sowie Regionalverkehr gewährleistet ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet über Fuß- und Radwege mit der Gesamtstadt vernetzt. Besonders bedeutsam sind dabei die Verbindungen zu Hochschule, Bahnhof und in den zentralen innerstädtischen Fußgängerbereich, welcher im Bereich Herzogstraße/ Minoritenstraße unmittelbar angrenzt.

3. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, keine Planungsalternativen

3.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ergebnisse des durchgeführten Wettbewerbs, der Bürgerbefragung und des Investoren- Verhandlungsverfahrens zur Neu- und Umgestaltung des Minoritenplatzes und seines Umfelds für den Bereich östlich des Spoykanals rechtsverbindlich umzusetzen. Das Gesamtkonzept sieht für den Bereich zwischen Hafenerstraße, Kavarinerstraße, Bendsdorfstraße und Herzogstraße vor, die Unterstadt um ein neues Stadtquartier zu erweitern.

Auf die Innenstadt von Kleve als Ganzes bezogen sollen dadurch die Verbindung zwischen der Innenstadt und der neuen Hochschule sowie dem Stadtzentrum und dem anliegenden Bahnhof hergestellt bzw. verbessert sowie der nördliche Auftakt zum innerstädtischen Fußgängerbereich akzentuiert und aufgewertet werden.

Die Herauslösung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches aus der Gesamtplanung ermöglicht es "Im Zusammenspiel" mit der bauabschnittsweisen Realisierung, die durch die Größe und den Umfang dieses Vorhabens bedingt ist, zeitnah zu beginnen. Inhaltlich bleibt der Zusammenhang des Gesamtbereichs dadurch unangetastet. Der verbleibende Bereich der Gesamtplanung wird in dem Bebauungsplan Nr. 1-279-1 umgesetzt.

Durch den Bebauungsplan soll der Bereich zwischen dem Spoykanal und der Bendsdorfstraße einer Bebauung mit hochwertigen, innenstadttypischen Nutzungen zugeführt werden. Dadurch soll baulich auch ein Akzent an der Herzogstraße geschaffen werden, wodurch die direkte Verbindung vom Bahnhof in die Innenstadt räumlich verbessert wird. Darüber hinaus steht die Planung im Zusammenhang zu der gesamtstädtischen Gestaltung der Uferbereiche des Spoykanals, dessen Freizeit- und Erholungswert durch eine verbesserte Zugänglichkeit und thematisch abwechslungsreiche Gestaltung und Ausprägung gesteigert werden soll. Die Anlage der Uferzone im Plangebiet schließt nördlich an die im Frühjahr 2010 fertig gestellte Neugestaltung des Opschlag an. Diese ist im Gegensatz zu den naturnahen Uferbereichen "In den Galleien" städtisch geprägt. Dieser Ansatz soll im Plangebiet fortgesetzt werden.

Wie vorstehend bereits ausgeführt erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Herzogbrücke bis an das Spoycenter. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, auf diese Weise ebenso den im Wettbewerbsverfahren erarbeiteten Ansatz zur Neugestaltung des nördlichen Zugangs des innerstädtischen Fußgängerbereichs, umzusetzen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassend darstellen:

- Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen Bereiches unter Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen, dabei insbesondere von die Angebote in dem Zentrum von Kleve angemessenen ergänzenden Nutzungen zur Aufhebung derzeit noch bestehenden Defizite,

- Erreichung einer verbesserten Einbindung des Standortes in das Stadtgeschehen und in die städtebaulichen Strukturen.

Insgesamt wird angestrebt, das Kerngebiet durch die umfangreiche Neubaumaßnahme in einer neuen Qualität fortzuentwickeln.

Die Planung ist angesichts dessen geeignet, der Erfüllung der Anforderungen aus dem Entwicklungs- und Ordnungsgebot zu dienen. Sie ist gerichtet auf eine sozial gerechte, öffentlichen und auch privaten Belangen Rechnung tragende Bodennutzung.

3.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen zu können.

Die Planungen und die Realisierungen des Vorgesehenen sind hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung der Zentralitätsfunktion der Stadt Kleve erforderlich. Insbesondere sind die Empfehlungen zur Ansiedlung von Hotel- und Restaurantnutzungen in der Wechselbeziehung zu anderen – ebenfalls geplanten – Vorhaben, Projekten sowie Objekten in Kleve städtebaurechtlich mit einem positivem Ergebnis für die Erforderlichkeit der Planung und deren Verwirklichung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewürdigt worden.

- a) Derzeit mag zwar im Grundsatz einer Bebauung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Geländes nach den §§ 29 ff. BauGB durchaus auch ohne das Vorhandensein eines neuen Bebauungsplanes unter der alleinigen Zugrundelegung der teilweise für das Gebiet vorhandenen älteren Bauleitpläne in Betracht gezogen werden. Dazu mag das geplante Areal zudem insgesamt im sogenannten Innenbereich liegen.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aber dennoch vorhanden.

- aa) Hierbei sprechen insbesondere hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für die Planung. Die derzeit in diesem Bereich der Innenstadt nicht in vollem Umfang ausgefüllte zentrale Funktion der Stadt Kleve erfordert gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB die Einleitung von Maßnahmen zur Sicherung der Belange der Wirtschaft sowie zur Deckung Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere im Sinne der Anforderungen aus § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 3 BauGB. Dieser Aufgabe hatte die Stadt Kleve in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang noch nicht zureichend gerecht werden können.

- bb) Auch angesichts der Größe des Geplanten und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen besteht unter Zugrundelegung der diesbezüglichen ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Planungsnotwendigkeit.

Eine planerische Neugestaltung der hier in Rede stehenden Dimension kann nämlich nur dann zugelassen werden, wenn damit zur Herstellung einer verbesserten Nutzbarkeit die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung gesichert wird. Dazu sind das Vorhaben der vorliegenden Planung in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die benannten Ziele zu erreichen. Denn ansonsten könnte das angestrebte geordnete Miteinander möglicherweise nicht dauerhaft gewährleistet werden.

Außerdem ließen die allgemein in dem Plangebiet als zulässig in Erwägung gezogenen Nutzungsmöglichkeiten gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen – u.a. zu diversen Themen der Einzelhandelskonzeption sowie zur Umweltsituation – im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden.

- b) Die Plangeberin als Ortsgesetzgeberin ist dabei nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB auch berechtigt, eine Konzeption für eine vollkommen neue Bebauung in dem ohnehin bislang zumindest zu großen Teilen unbebauten Plangebiet zu entwickeln. Sie ist nicht darauf beschränkt, bestehende und/oder in der Umgebung vorhandenen Nutzungen ausschließlich fest- bzw. fortzuschreiben. Insbesondere kann städtebaurechtlich bei einem entsprechenden Ergebnis der Abwägung die Neubebauung des Plangebietes durchaus Gegenstand der Planung werden.
- c) Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der konkret von der Stadt Kleve verfolgten, vorstehend bereits benannten Ziele gegeben. Was im Sinne der v.g. Vorschrift insoweit erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Kommune. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt im Zusammenhang damit in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wären nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen würden, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

Hier ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung ausschließlich etwa dazu dienen würde, die privaten Interessen eines einzelnen Investors zu bedienen. Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten Anliegen, einen besonderen Schwerpunkt in diesem Bereich der Innenstadt von Kleve zu schaffen sowie die Ergänzung und Ausdifferenzierung der innerstädtischen kerngebietstypischen Nutzungen zu befördern, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Dass für die Planung und für die nachfolgende Realisierung des Geplanten nur ein begrenztes „Zeitfenster“ zur Verfügung steht, ist rechtlich bedenkenfrei. Da mit der vorliegenden Planung ggf. eine derzeit als möglich be-

stehende Investitionsabsicht gefördert werden soll, begründet gerade dieses die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt.

- d) Soweit dabei neben der vorstehend beschriebenen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Kleve auch private Interessen und Wünsche des privaten Investors Zevens Grundbesitz/ Zevens Invest GmbH & Co. KG, Kleve, in die Planung eingeflossen sind, stellt das die Planrechtfertigungen nicht in Frage - wie das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) zu einer insoweit ähnlichen Konstellation rechtsgrundsätzlich bereits u.a. in seinem Urteil vom 7. Dezember 2000 – 7a D 60/99.NE –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff. („Preußenpark“) entschieden hat und seitdem in ständiger Rechtsprechung entscheidet. Es führt in einem derartigen Zusammenhang mit großer Deutlichkeit u.a. aus:

"Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. [...] Der Einwand des Antragstellers, die Planung trage dem privaten Wunsch des Investors, [dort:] ein Einkaufszentrum zu errichten, Rechnung, stellt die hinreichende Planrechtfertigung nicht in Frage. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlaß nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. [...] Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. [...] Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muß den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. [...]"

- e) Es steht der Berechtigung zur Durchführung der Planung nicht entgegen, dass die Stadt Kleve mit dem Investor öffentlich-rechtliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB, gemäß §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) sowie nach § 124 BauGB und sonstige vertragliche Regelungen vereinbart hat.

Auch zu einer dahingehenden Thematik hat sich das OVG NRW rechtsgrundsätzlich in der o.a. „Preußenpark“-Entscheidung geäußert, indem es dort ausgeführt hat:

"Dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge können geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können."

So verhält es sich hier.

In dem Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen liegen auch keine Verstöße gegen das so genannte Koppelungsverbot. Danach darf – zum einen – durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nichts miteinander verknüpft werden, was nicht ohnehin bereits in einem inneren Zusammenhang steht, und – zum anderen – dürfen hoheitliche Entscheidungen ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigungen nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden, es sei denn, erst die Gegenleistung würde ein der Entscheidung entgegenstehendes rechtliches Hindernis beseitigen - „kein Verkauf von Hoheitsrechten“ - (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1973 - 4 C 22.72 -, BVerwGE 42, S. 331; Urteil vom 13. Juli 1979 - 4 C 67.76 -, Baurechtssammlung (BRS) 35 Nr. 126; Urteil vom 11. Februar 1993 - 4 C 18.91 - BVerwGE 92, S. 56, und Urteil vom 16. Mai 2000 - 4 C 4.99 -, ZfBR 2000, S. 491).

Eine rechtliche Verknüpfung zwischen dem in den Verhandlungen der Zevens Grundbesitz/Zevens Invest GmbH & Co. KG mit der Stadt Kleve erörterten, in der vorstehend beschriebenen Art und Weise verbindlich verankerten „Paket“ von Leistungen und Gegenleistungen – auch zum Beispiel zur städtebaulichen ansprechenden Gestaltung der Freibereiche westlich des zu errichtenden Hotels sowie der umfänglichen Erweiterung der Wasserflächen über den bisherigen östlichen Uferbereich des Spoykanals hinaus – mit der Bebauungsplanung besteht jedoch nicht in dem Sinne, dass eine hoheitliche Maßnahme der Stadt Kleve – hier die Bebauungsplanung – vom Abschluss eines Vertrages oder einer sonstigen Leistung des privaten Investors abhängig gemacht werden würde. Vielmehr ist die Verknüpfung lediglich so erfolgt, dass die von der Stadt Kleve gewünschte städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches der Innenstadt nur realisiert werden kann, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung die nachhaltige Nutzung zulässt. Hierzu werden Infrastrukturmaßnahmen (mit-) finanziert, die in einem unmittelbaren räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem Geplanten stehen.

Aus diesen Zusammenhängen resultiert zwar ein durchaus beachtliches tatsächliches Gewicht der in die Abwägung eingebrachten Interessen des Investors. Allerdings folgt daraus keine unzulässige Koppelung der Planungsentscheidung des Rates an (vor-)vertragliche Vereinbarungen. Die in Aussicht gestellte Ermöglichung der u.U. zustande kommenden Errichtung des Geplanten ist nicht die Gegenleistung für eine städtebaulich nicht gerechtfertigte Bebauungsplanung. Vielmehr bildet sie einen als angemessen zu erachtenden Gegenwert zur geplanten Nutzung, nachdem die dafür vorgesehenen Flächen – städtebaulich gerechtfertigt – überplant worden sind. Dass die Erwartung von Baumöglichkeiten, die auf der Grundlage einer Bebauungsplanung eröffnet werden, in einen Vertrag über im Bebauungsplan-gebiet gelegene Grundstücke selbst vor einem Satzungsbeschluss einbezogen werden kann – und zwar sogar mit einer Rücktrittsklausel für den Fall der nicht (wirksamen) Überplanung –, ist in der Rechtsprechung im übrigen anerkannt (vgl. etwa Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 22. November 1979 – III ZR 186/77 –, Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen (BGHZ) 76, S. 16, 25).

Ergänzend sei folgendes vorsorglich bemerkt:

Der Auslegung der vertraglichen Regelung während der Beteiligungsverfahren bedarf es nicht. Es genügt, dass die Bürger, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und vor allem die zur Beratung und Beschlussfassung über den Planentwurf aufgerufenen zuständigen Organe der Plangeberin über die relevanten vertraglichen Regelungen im Rahmen der durchgeführten Abwägung, insbesondere in der Planbegründung, informiert worden sind und Gelegenheit hatten, dazu – soweit gesetzlich geboten – Position zu beziehen. Außerdem haben die zuständigen Gremien der Stadt Kleve über die vertraglichen Regelungen insgesamt in den zuständigen Ausschüssen sowie im Rat ausführlich beraten und dazu beschlossen.

3.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Innenstädte sind traditionell Orte des Warenaustausches und des Handels sowie der Begegnung für die Bürger. Deshalb sind die Ansiedlung eines Hotels mit Restaurants und zugehörigen Nutzungen sowie die Bereitstellung von Freiflächen zum Flanieren und zum „Aufenthalt am Wasser“ zur Begegnung der Bürger sowie in die Stadt kommender Gäste von besonderer Bedeutung.

Die regelmäßig auftretenden Schwierigkeiten, wenn solche Nutzungen außerhalb der städtischen Zentren etabliert werden, sind vielfältiger Art: Das erhöhte Verkehrsaufkommen, mangelnde Mobilität weiter Bevölkerungskreise oder auch die in anderen Städten und Gemeinden festzustellende Entleerung der Innenstädte haben ein Gegenlenken erforderlich gemacht, das nunmehr mit der Errichtung und dem Betrieb dieses zentralen Bereichs der Unterstadt Erfolge mit sich bringen soll.

In diesem Zusammenhang sind innovative Angebote notwendig, mit denen für eine ausreichende und dauerhafte Bindung von Bürgern und Gästen der Stadt gesorgt und damit zur Sicherung der Innenstadt insgesamt beigetragen wird.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist die Fläche des Bebauungsplans als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Dieser reicht bis an die ehem. Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL). Nördlich schließt ein „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) an. Die Bahnlinie selbst ist als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ (nicht elektrifizierte Bahnstrecke) im Regionalplan dargestellt und mit dem Hinweis „Engpässe und Ausbaumaßnahmen“ kombiniert. Der Spoykanal ist als „Wasserstraße“ gekennzeichnet.

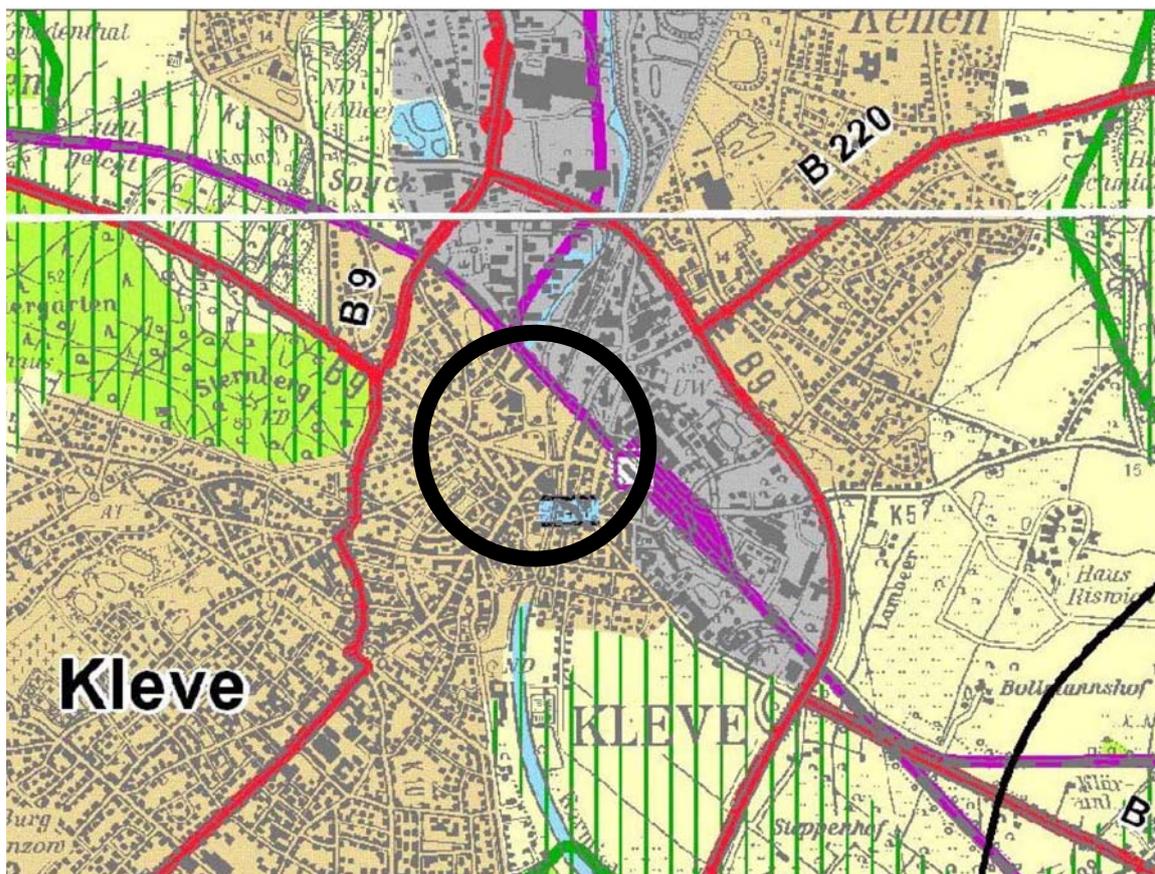


Abb. 5 Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

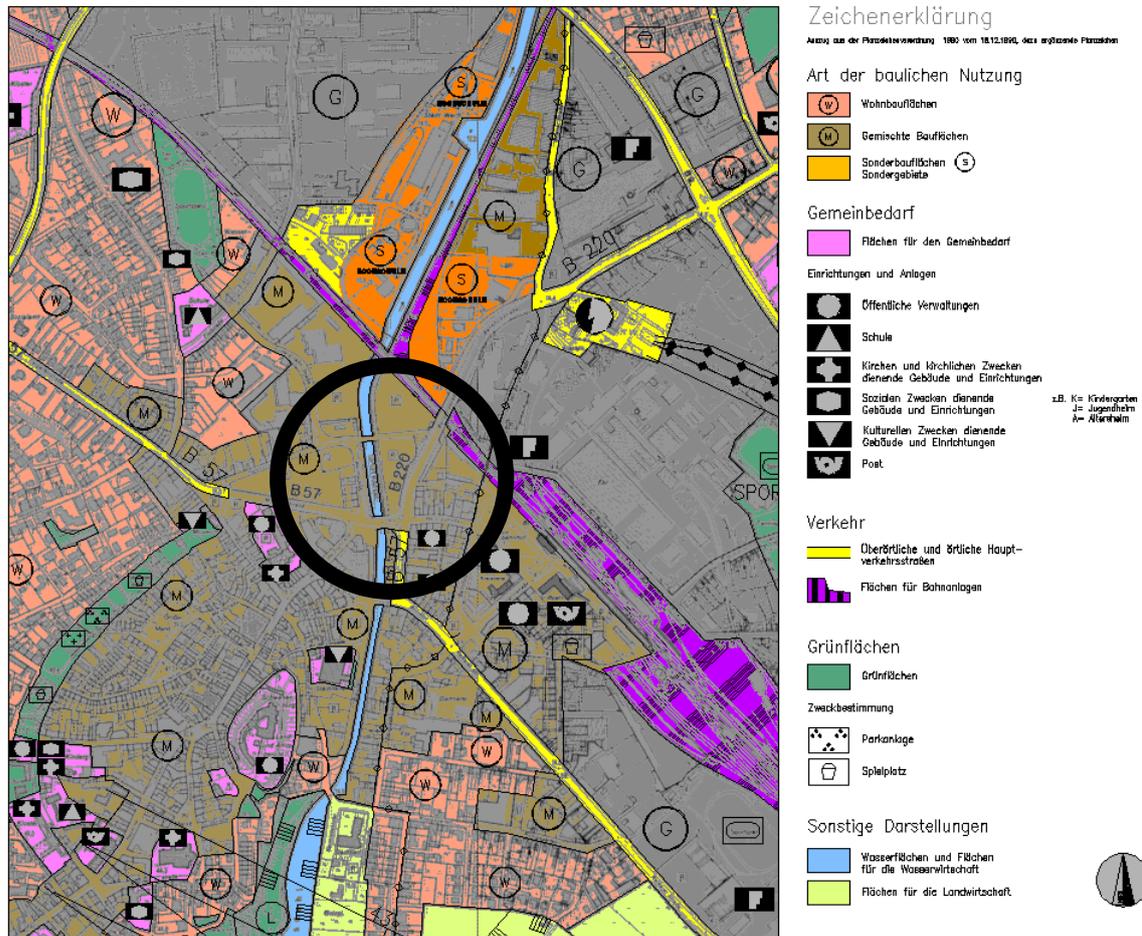


Abb. 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, bis auf die Fläche des Spoykanals, die als „Wasserfläche“ dargestellt ist, als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Diese Ausweisung entspricht der Intention des Bebauungsplans, ein gemischt genutztes, lebendiges und urbanes Stadtquartier entstehen zu lassen.

Die Bahnanbindung des Plangebiets ist als gut zu bewerten, da der ca. 500m östlich liegende Bahnhof Kleve in fußläufiger Erreichbarkeit liegt. 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.

4.3 Rechtsgültige Bebauungspläne der Stadt Kleve

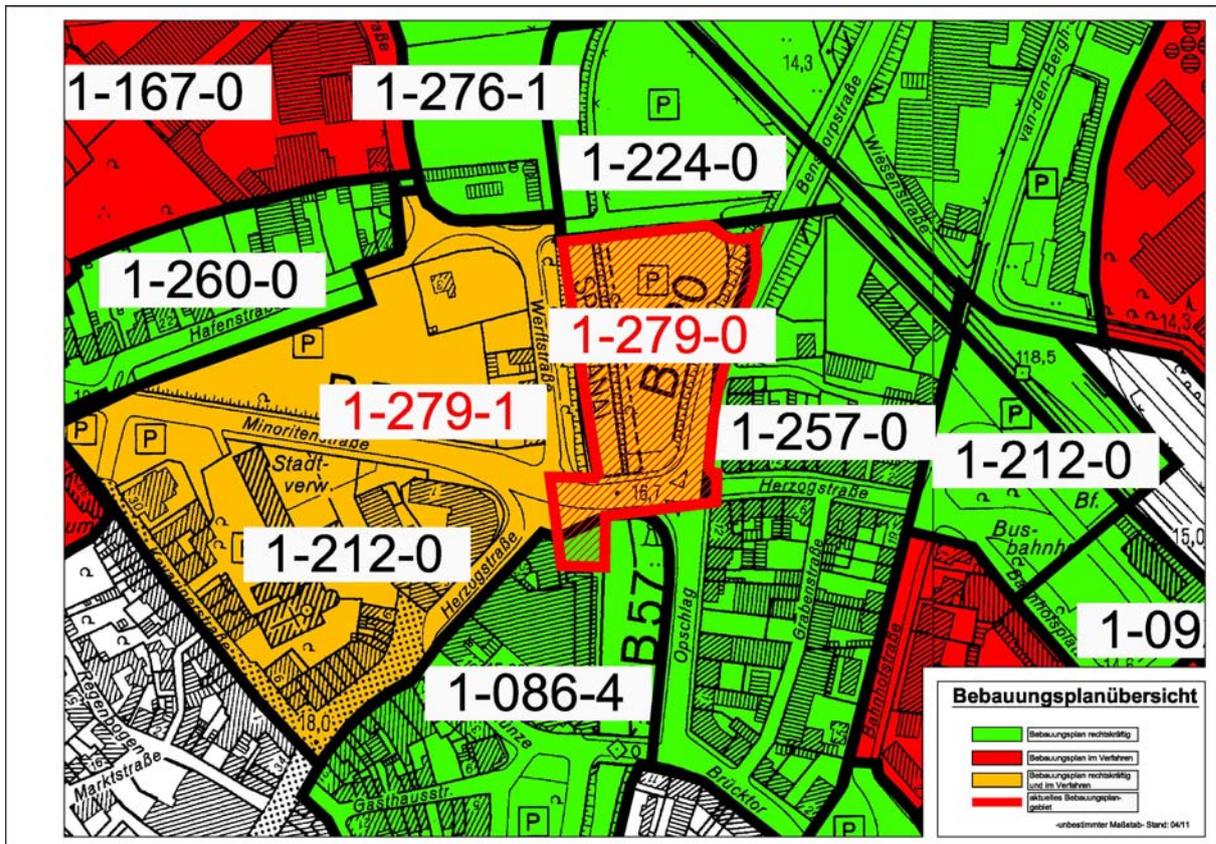


Abb. 7: Bebauungsplanübersicht, ohne Maßstab

Der neue Bebauungsplan überlagert und ersetzt in Teilen die Bebauungspläne Nr. 1-212-0 und Nr. 1-086-4 und schließt südlich an die Bebauungspläne Nr. 1-276-1 und Nr.1-224-0 und westlich an den Bebauungsplan Nr. 1-257-0 an.

Der Bebauungsplan Nr. 1-212-0 ist am 16.09.1994 in Kraft getreten. Die Ideen zur Minoritenplatzbebauung wurden seinerzeit nicht umgesetzt. Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 werden daher nicht weiter verfolgt und aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs wurde das unter 1.3 beschriebene Wettbewerbs- sowie Verhandlungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse sind Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-279-0 sowie des künftigen Bebauungsplans Nr. 1-279-1.

Diese ersetzen dann den Bebauungsplan 1-212-0 in den jeweiligen Teilbereichen.

Das aktuelle Plangebiet überlagert auch zu einem geringen Teil die nordöstliche Spitze des Bebauungsplans Nr. 1-086-4, welcher am 12.07.1990 Rechtsgültigkeit erlangt hat. Seine Aufstellung erfolgte zum Zweck der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-086-0, und hatte die Neuerrichtung eines Hotels zum konkreten Anlass.

Der Überlappungsbereich von ca. 0,05 ha liegt zwischen Spoycenter und Herzogstraße. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1-086-4 ist die Fläche ausschließlich als Fußgängerbereich festgesetzt. Durch die Darstellung eines Baufeldes in der aktuellen Planung wird die Möglichkeit geschaffen, an dieser Stelle den Stadtblock des Spoycenters zu komplettieren und die Umgestaltung des Opschlag um einen baulichen Akzent zu ergänzen.

4.4 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.



Abb. 8: Auszug Stadtentwicklungskonzept Kleve (Planung: scheuevens + wachen, Dortmund), räumliches Entwicklungskonzept, Stand 20.05.2009, ohne Maßstab
Die 4 räumlichen Handlungsfelder (im Plan Nr. 1 bis 4) liegen allesamt in bzw. in unmittelbarer Nähe bzw. sind Teil der Innenstadt

- 1) Hafen/ XOX – Urbanes Stadtquartier/ Kreativviertel
- 2) Margarine-Union – Gewerbequartier
- 3) Bahnhof
- 4) Innenstadt – Minoritenplatz/ Post

Das Stadtentwicklungskonzept formuliert für den Bereich Innenstadt – Minoritenplatz das Ziel, einen impulsstarken Standort für Handel- und Dienstleistungsunternehmen sowie für gastronomische/ kulturelle Einrichtungen zu entwickeln.. Dieser Bereich ist als einer von vier räumlichen Handlungsfeldern der künftigen Stadtentwicklung Kleves hervorgehoben, was die Bedeutung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtbereich verdeutlicht.

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 wird insofern von den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kleve dahingehend betroffen, dass gesamtstädtisch zentrale Versorgungsbereiche sowie zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgelegt sind.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

Ein Teil des Plangebiets fällt in den zentralen Versorgungsbereich der Klever Innenstadt (vgl. Abb. 9). Dort sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels zulässig. Im Umkehrschluss sind nach dem Einzelhandelskonzept nicht-zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich unzulässig. Aus städtebaurechtlichen Gründen wird insoweit im Rahmen der Festsetzung des einheitlichen Kerngebietes MK 1 der dort gelegene Teil des zentralen Versorgungsbereichs über die Festlegung im Einzelhandelskonzept in dem vorliegenden Plan nach Norden hin ausgedehnt, soweit das festzusetzende Kerngebiet MK 1 reicht. Die Umsetzung dieser Konzeption erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung, also durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan.

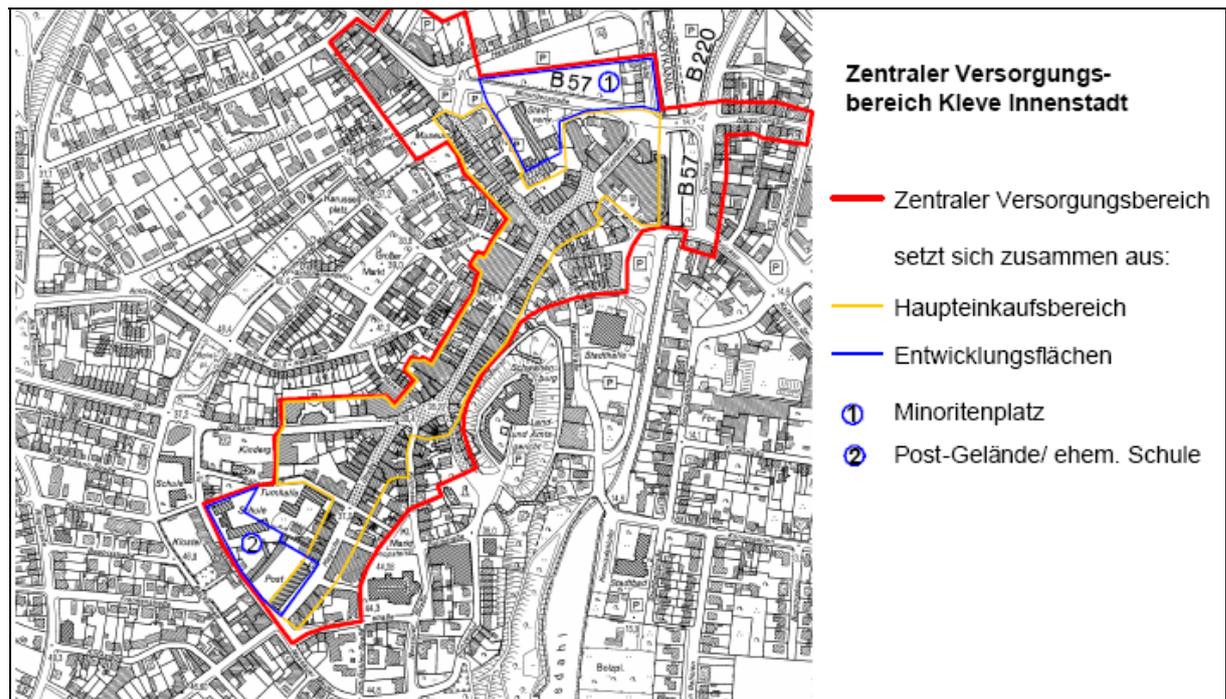


Abb. 9: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (CIMA 2007: Einzelhandelskonzept Stadt Kleve, S. 87); Zeichnung unmaßstäblich

Das Einzelhandelskonzept zeigt auch Entwicklungsmöglichkeiten bestimmter Schlüsselbereiche in der Innenstadt auf, die zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt insgesamt beitragen können.

Der Abgrenzungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist nicht eindeutig oder ausschließlich einem Geltungs- oder Entwicklungsbereich des Einzelhandelskonzepts zuzuordnen. Durch die zugrunde liegende Gesamtplanung tangieren die Vorgaben und Empfehlungen zu dem „Entwicklungsbereich Rathaus/ Minoritenplatz als Schlüsselgrundstück“ den Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans.

Von Belang sind aber auch die Vorgaben für das angrenzende Quartier „Opschlag/ Untere Herzogstraße“, als ein „Quartier der Spezialisten“. Durch die Fokussierung der bestehenden Qualitäten – das Quartier zeichnet sich durch einen großen Besatz an spezialisierten Einzelhandelsgeschäften sowie durch eine lebhaft Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk aus – könne der Bereich eine wichtige Ergänzung der Hauptgeschäftslage der Innenstadt bilden. Das Konzept weist auch auf die Potenziale des Quartiers hin, aufgrund seiner zentralen und günstigen Lage am Spoykanal und im Schnittfeld zwischen den Entwicklungsbereichen Unterstadt und Bahnhof eine Verbindungsfunktion zu übernehmen.

Durch den Bau der Hochschule Rhein-Waal ist ihre Anbindung und Verbindung zu Bahnhof und Innenstadt als planerische Aufgabe hinzugekommen.

4.5 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

5. Festsetzungen und Regelungen

- a) Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Neuordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden Innenstadtfläche unter Beachtung der dafür im Einzelnen formulierten Ziele vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Mit dem dabei u.a. festgesetzten Kerngebiet werden die zu schaffenden baulichen Strukturen auf eine zukünftige optimierte Nutzung ausgerichtet. Durch die Verwirklichung der Planung wird insbesondere eine wirtschaftlich erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung initiiert.

Die städtebauliche Neuordnung entspricht dabei den Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verträglichkeit und der Tragfähigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

- b) Der Bebauungsplan umfasst im Rechtssinne eine Angebotsplanung. Das ist der Fall, obwohl er (auch) eine Grundlage dafür bildet, u.a. ein konkretes Hotel- und Gaststätten-Projekt in die Tat umzusetzen. Genauso kommt rechtlich allerdings ebenso die Realisierung von durchaus anderen baulichen Maßnahmen und Nutzungen auf der Basis der hierfür vorliegenden Bauleitplanung in Frage.

Dies ist von der Plangeberin bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung dadurch jeweils berücksichtigt worden, dass das potentielle Projekt eines Hotels mit Gaststättennutzungen jeweils als eine in Betracht kommende Alternative gesehen wurde. Gleichzeitig wurde indes auch nicht daran vorbeigegangen, dass - jetzt oder später - anhand des zeichnerisch und textlich festgesetzten sehr wohl eine anders ausgerichtete Ausnutzung des Geplanten in Frage kommen kann allerdings nur in den Grenzen des in dem Plan Bestimmten.

Insoweit ist bei der durchgeführten Abwägung - wie es rechtlich vorgeschrieben ist - der sog. "worst case" zugrunde gelegt worden.

Dies gilt in besonderer Weise für die Möglichkeiten, innerhalb des Plangebietes auch Einzelhandel anzusiedeln - worauf nachfolgend noch im Detail eingegangen werden wird.

Gleiches gilt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, wozu nachfolgend ebenfalls noch ausgeführt werden wird.

Mit den auf der Basis der Bebauungsplanung zu ergreifenden Schritten zur Verwirklichung des Geplanten sowie - falls das Hotel- und Gaststätten-Projekt realisiert wird - der Umsetzung der eingegangenen Verpflichtungen insbesondere des privaten Investors, der in Verträgen gebunden wird, ist davon auszugehen, dass die angestrebte städtebauliche und funktionale Neuordnung des betroffenen Gebietes in einem durchaus überschaubaren Zeitraum positiv gelingen kann.

Das der Planung zugrunde gelegte, auch wirtschaftlich tragfähige Entwicklungskonzept kann sich zudem auf einem infolge der Planung entstehenden

rechtlichen Fundament als ein weiterer positiver Beitrag für die gesamte weitere Innenstadtentwicklung auswirken.

- c) Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend verfahren werden darf, wurde eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren unter der Nutzbarmachung der dazu relevanten Rechtsprechung vorgenommen, wenn es dort beispielsweise in dem Beschluss des 10. Senats des OVG NRW vom 15. Februar 2005 - 10 B 517/04 -, NVwZ-RR 2006, S. 94, heißt:

"Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. "

Ein Rückgriff auf die Grundsätze dieser Entscheidung ist aber in jedem Fall nur soweit geschehen, wie dieses nach dieser Rechtsprechung in Betracht kam. Es verhält sich so beispielsweise wegen der Erschließungsthematik oder der Verkehrs- und Lärm- oder Luftschadstoff-Emissionsbewältigung.

5.1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 7 BauNVO

5.1.1 Gliederung in Teilbereiche

- a) Die festgesetzten Kerngebietsflächen in dem vorliegenden Bebauungsplan sind Teilflächen von insgesamt für die Unterstadt festgesetzten Arealen mit Kerngebietsnutzungen, die im vorliegenden Plangebiet sowie in dem binnen kurzer Frist nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 1-279-1 für den westlichen Teil der Unterstadt enthalten sein werden. Die Betrachtung wird auf die festgesetzten Bereiche hier und in dem Bebauungsplan Nr. 1-279-1 "als Ganzes" erstreckt, soweit Feststellungen und Festlegungen auf diesen Gesamt-Bereich der Unterstadt insgesamt bezogen vorgenommen werden. Es wird also eine „Gesamt-Beurteilung“ vorgenommen, um sicherzustellen, dass es nicht durch die Vornahme von Aufteilungen in Teil-Bebauungspläne zu einer rechtlichen Fehlbeurteilung kommen kann. Die dazu hier durchgeführte Gesamt-Betrachtung ist rechtlich zulässig und geboten.
- b) Um eine größere Übersichtlichkeit und eine bessere "Handhabbarkeit" der Festsetzungen zu erreichen, ist in dem vorliegenden Bebauungsplan eine Gliederung in MK 1 und MK2 vorgenommen worden. Es erfolgen nämlich

insoweit teilweise unterschiedliche Festsetzungen, etwa hinsichtlich des zulässigen Maßes der Nutzung sowie bezüglich der Bauweise.

5.1.2 Zulässige Nutzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind in dem Kerngebiet generell im Hinblick auf die erfolgende Angebotsplanung allgemein zulässig die kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, grundsätzlich auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse der Gebäude unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Genauso ist damit die Zulässigkeit des konkret in Erwägung gezogenen Hotel- und Gaststättenprojektes in dem MK 1 von der Art der zulässigen Nutzung her gegeben.

Damit wird planungsrechtlich die angestrebte vielfältige Nutzung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht, für den die Kerngebiets-Festsetzungen erfolgen.

- a) Um einen zukünftigen "Trading-Down-Effekt" von vornherein zu verhindern, sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, und Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen sind, im gesamten Geltungsbereich generell nicht zulässig. Solche Nutzungen und das davon ausgehende negative Image für das Umfeld sind mit den Ansprüchen an einen hochwertigen Standort, wie er hier geplant wird, nicht vereinbar.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten jedweder Art werden auch Spiel- und Automatenhallen, die im Rechtssinne dem Begriff der Vergnügungsstätten unterfallen, für das Plangebiet ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen ist dabei der Sache nach u.a. aus den gleichen Gründen angezeigt, die vorstehend bereits als relevant angeführt worden sind.

Dass der Ausschluss von Spielhallen aus Kerngebieten grundsätzlich möglich ist, hat das Bundesverwaltungsgericht bereits in seinem Beschluss vom 21. Dezember 1992 (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 1992 - 4 B 182.92-, Baurechtssammlung (BRS) 55, Nr. 42) und seitdem in ständiger Rechtsprechung stets wieder bestätigt. Es hat bereits damals und anschließend mehrfach erneut dazu hervorgehoben, dass mit der erforderlichen Rechtfertigung durch "besondere städtebauliche Gründe" dieser Ausschluss nicht von erschwerten Voraussetzungen abhängt. Vielmehr sei es ausreichend, dass es spezielle städtebauliche Gründe gerade für diese Differenzierungen der zulässigen Nutzungen gibt wie hier die v.g. Gründe.

- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden zwar zur Gewährleistung der Nutzungsvielfalt in dem Kerngebiet für den Regelfall zugelassen. Ausgeschlossen werden aber Anlagen, "soweit sie außerhalb von Gebäuden betrieben werden". Das ist aus Lärmschutzgründen notwendig, um einerseits die Bereiche, in denen gewohnt werden kann, zu schützen. Gerade auch die angrenzend im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans lebende Wohnbevölkerung muss - insbesondere gegen nicht akzeptable Geräuscheinwirkungen, vor allem durch direkt von Anlagen ausgehenden Lärm nachhaltig geschützt werden. Infolge der vorgenommenen Festsetzung einer nur möglichen ausnahmsweisen Zulässigkeit wird eine angemessene Steuerung für den neu zu schaffenden Freibereich direkt östlich an den Spoykanal angrenzend sichergestellt.
- c) Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden in den festgesetzten MK 1 und MK 2 ebenfalls ausgeschlossen. Aufgrund der bei solchen Betrieben auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen und der verkehrsbedingten Geräusentwicklung sind sie an den hier zu beplanenden hochwertigen Standorten zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich.
- d) Für die gesamten MK 1 und MK 2 wurden auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen ist, Einzelhandelsnutzungen wie geschehen eingeschränkt.

Der Rat der Stadt Kleve hat das Einzelhandelskonzept in seiner Sitzung am 20. Mai 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Die Klever Sortimentsliste ist aus diesem Grund ebenso wie die textliche Festsetzung in Ziff. 1.1 Satz 2 Gegenstand der verbindlichen rechtlichen Regelungen und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Dass auch der nördliche Teil des festgesetzten MK 1 in die diesbezügliche Regelung einbezogen wird, obwohl der Bereich, auf den das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve in diesem erstreckt wird, in dem nördlichen Teil des MK 1 räumlich von der Ausgangssituation her nicht mehr erfasst ist, ist dadurch begründet, dass es sich bei dem MK 1 um ein einheitliches Gebiet mit voraussichtlich einheitlicher Bebauung handelt, welches insgesamt "der Sache nach" zur Klever Innenstadt gehört. Eine Teilung dieses Gebietes "mitten hindurch" - möglicherweise sogar mitten durch ein Gebäude hindurch - wäre unter den hier relevanten städtebaurechtlichen Aspekten willkürlich, jedenfalls nicht sachangemessen. Sie ist deshalb bezüglich des Einzelhandels unterblieben.

- e) Die Zulassung, aber auch die Einschränkung "sonstigen Wohnens" im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie die dazu ergangene textliche Festsetzung sind gerechtfertigt und gehen vor den geltenden rechtlichen Maßgaben in Ordnung (vgl. hierzu auch die grundlegende Rechtsprechung des OVG NRW in den Urteilen vom 19. Februar 2001 - 10 a D 65/98.NE- sowie vom 18. März 2004 - 7 a D 52/03.NE - zur Thematik von Wohnungen in Kerngebieten).

Hierzu gilt:

Die Wohnungen in der Innenstadt von Kleve nehmen seit Jahren einen besonderen Stellenwert in der Stadtentwicklung ein. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten hat es die Stadt Kleve verstanden, attraktive Wohn- und Lebensformen in den zentralen Bereichen zu sichern und auszubauen. Um diese Konstellation ebenso für die Zukunft zu gewährleisten und eine Verödung der Innenstadt, Flächenverbrauch im Außenbereich und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Pendler zu vermeiden, soll der seit einiger Zeit festgestellte Trend zu einer Rückkehr zu "urbanem Wohnen" - der in der Stadt Kleve an einigen Stellen durchaus ablesbar ist - im Rahmen der dazu sich bietenden Möglichkeiten verstärkt werden. Deshalb wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Spielraum für Wohnnutzungen auch innerhalb des Geltungsbereiches in dem sich bietenden Rahmen für einige wenige, aber gerade angesichts ihrer Lage durchaus hochwertige Wohnungen berücksichtigt.

Nach den Vorgaben der BauNVO ist in dem Kerngebiet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen damit nicht generell ausgeschlossen, setzt aber eine Entscheidung der Plangeberin voraus, wo und unter welchen Voraussetzungen Wohnungen kerngebietsverträglich vorgesehen werden können. Das ist hier nachdrücklich beachtet worden. Insbesondere wird Wohnen im Erdgeschoss an keiner Stelle des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich zugelassen.

Insgesamt kann damit im Rahmen der durchgeführten Abwägung festgestellt werden:

Bei den ergangenen und für die westliche Unterstadt noch ergehenden Festsetzungen ist die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten dahingehend gewahrt, dass diese "vorwiegend" der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen müssen. Sie decken zentrale Funktionen ab mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher einer Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereiches (vgl. zu diesem Erfordernis: BVwvG, Beschluss vom 28. Juli 1988 - 4 B 119.88 -, BRS 48, Nr. 40; Beschluss vom 6. Dezember 2000 - 4 B 4.00 -, BRS 63, Nr. 77).

Vorliegend wird im Sinne des Leitbildes der "Europäischen Stadt" für die Klever Unterstadt eine gebietsspezifische Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Einzelhandel, Verwaltungsnutzungen für die Bürger und nichtstörendem Gewerbe sowie - gesteuert in einem festgelegten eingeschränkten Rahmen - Wohnen oberhalb der Erdgeschosse angestrebt.

Je eindeutiger die Kreisstadt Kleve Mittelpunkt ihrer Umgebung ist, gerade auch als Standort der neuen Hochschule Rhein-Waal, umso mehr zeigt sich, dass die MK-Gebiete, hier im Bereich der Unterstadt, damit so ausgerichtet werden, dass man sich "in ihnen trifft". Sie umfassen das gesellschaftliche Le-

ben - also all das, was das Leben einer Innenstadt ausmacht (vgl. dazu erläuternd: Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 7, Rdnr. 1). Der Kerngebietscharakter ist demzufolge mit den in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen auch im Hinblick auf die zu erwartenden Regelungen in dem "Nachbar-Bebauungsplan" Nr. 1-279-1 zureichend gewährleistet."

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Wie auch bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zielen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung u.a. darauf ab, den Innenstadtcharakter des Bebauungsplans zu formulieren.

Die Festsetzung der GRZ von 1,0 und der GFZ von 3,0 stellen die Obergrenzen nach §17 Abs. 1 BauNVO dar, was eine verdichtete Bauweise auf dem zur Verfügung stehenden Baugrund ermöglichen soll.

Darüber hinaus orientiert sich die auf NN bezogene festgeschriebene maximale Gebäudehöhe von 32,00 m in dem Kerngebiet MK1 an der Nachbarbebauung und ermöglicht es, die durch Spoykanal und Uferbereich gebildete Freifläche auf der Ostseite räumlich zu fassen. Rechnung getragen wird in gleicher Weise den Proportionen des Straßenraums der Bendsdorfstraße, welcher in seiner bestehenden Form nur einseitig bebaut ist. Des Weiteren akzentuiert die Bebauung den wichtigen Stadtein- bzw. -ausgang in bzw. von Richtung Bahnhof über die Herzogstraße.

Für das Baufeld des Nutzungsbereichs MK 2 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 27,50 m über NN festgesetzt, um hier einen Baukörper zu ermöglichen, der als Element des Stadtblocks wahrgenommen werden kann ohne diesen zu dominieren. Gleichzeitig soll hier der Auftakt zum innerstädtischen Fußgängerbereich gestaltet werden, der aufgrund seiner Lage gut wahrnehmbar ist.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe wurde durch die maximal zulässige Gebäudeoberkante getroffen und dabei auf eine Regelung der Geschossigkeit verzichtet, da die erforderlichen Geschosshöhen für die zulässigen Nutzungen stark variieren können und daher in diesem Zusammenhang als Regelungselement ungeeignet sind.

Durch die textliche Festsetzung in Punkt 2.3. werden notwendige technische Aufbauten ermöglicht. Damit diese aber gestalterisch nicht dominieren wurde deren Ausmaß auf 20% der Fläche des obersten Geschosses begrenzt.

5.3 Bauweise

Für den Nutzungsbereich MK 1 ist, analog zu dem östlich und südöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1-257-0 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies soll zu einem urbanen Charakter des Gebiets beitragen und es soll sichergestellt werden, dass sich die neue Baustruktur in die Umgebung einfügt. Zur Bendsdorfstraße ist eine Baugrenze festgesetzt, die sich von beiden Seiten zu einem Durchgang hin aufweitet, wodurch dieser und damit der Zugang zum Wasser gestalterisch hervorgehoben und die Zugänglichkeit erleichtert wird.

Im Süden zur Herzogstraße ist eine Baulinie festgesetzt, die zu mind. 70% überbaut werden muss. Dadurch ist sichergestellt, dass der Straßenraum der Herzogstraße in diesem Bereich komplettiert und gefasst wird.

Das Baufeld des Nutzungsbereichs MK 2 ist als offene Bauweise festgesetzt, da der Baukörper von der bestehenden Bebauung losgelöst eine Sonderstellung einnehmen soll, wodurch der Eingang zum innerstädtischen Fußgängerbereich markiert werden und der umliegende Freibereich angemessen gegliedert werden soll.

6 Erschließung

ÖPNV

Durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Kleve ist das Plangebiet gut an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr angeschlossen. Gleichzeitig besteht durch den Busbahnhof eine sehr gute Anbindung an die regionalen Buslinien. Darüber hinaus verkehrt der Klever Citybus viermal stündlich zwischen Bahnhof und EOC in der Klever Oberstadt. Mit der Haltestelle Herzogbrücke ist damit auch die Anbindung an diese innerstädtische Verbindung gegeben.

Motorisierter Individualverkehr

Die Bendsdorfstraße ist im Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, ist somit für den motorisierten Individualverkehr befahrbar und schließt an den im Bebauungsplan 1-257-0 festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich an.

Die Fläche zwischen Baugrenze und dem öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich ist als privater verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, der der Öffentlichkeit zugänglich ist. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Straßenraum ganzheitlich zu beplanen und zu gestalten, sowie den innerstädtischen Charakter hervorzuheben.

Der Hauptverkehr soll über die Hafestraße, Leinpfad und die Bahnhofstraße geleitet werden, um den Innenstadtbereich weniger zu belasten.

Ruhender Verkehr

Von der Bendsdorfstraße aus soll eine Tiefgarage erschlossen werden, die Dauer- und Langzeitparker aufnehmen soll, um den oberirdischen Bereich vom Verkehr zu entlasten. Für Kurzparker sind einige Stellplätze entlang der Bendsdorfstraße ausgewiesen, auch um den Erfordernissen gewerblicher Nutzungen gerecht zu werden.

Fuß- und Radverkehr

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV und der Innenstadtlage soll der Fuß- und Radverkehr durch den Bebauungsplan gestärkt werden. Prioritär ist dabei der direkte Anschluss an den zentralen innerstädtischen Fußgängerbereich über die Herzogstraße zur Großen Straße. Die neuen Baukörper sowie die Ausweisung des Fußgängerbereichs sollen die Attraktivität steigern. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen verlaufen in Ost- Westrichtung entlang des Leinpfads und in Nord- Südrichtung entlang des Spoykanals. Diese Verbindungen

dungen dienen der fußläufigen Erschließung des Plangebiets, sind aber über den Abgrenzungsbereich hinaus für die Gesamtstadt von Bedeutung.

Der Fuß- und Radweg entlang des Leinpfads ist Teil des regionalen Radnetzes und stellt die Verbindung beispielsweise über die Tiergartenstraße nach Kranenburg und Nijmegen, über die Emmericher Straße nach Emmerich sowie über die Kalkarer Straße nach Kalkar und Xanten her.

Die Verbindung entlang des Spoykanals ist für den gesamtstädtischen Zusammenhang von Bedeutung und durch das „Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit/ Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsträgern“ gesichert. Hier soll die städtische Ufergestaltung, die durch die Neuplanung des Opschlag begonnen wurde, fortgesetzt werden und eine Verbindung zur Hochschule durch verbesserte Zugänglichkeit zum Wasser attraktiver werden. Das Wasser als Gestaltungselement rückt dabei in den Vordergrund. Die geplante Aufweitung des Kanals schafft die Möglichkeit, hier innerstädtisch wasserbezogene Nutzungen zu realisieren.

Ebenfalls durch ein „Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ wird eine Verbindung zwischen Bendsdorfstraße und Uferbereich gesichert. Die Durchlässigkeit der Blockstruktur wird geöffnet, auch um eine Abschottung des Wasserbereichs zu vermeiden und die Zugänglichkeit zu verbessern.

7 Belange von Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft, Wasser sowie Flora und Fauna werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgeführt und zusammengefasst. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die notwendige Kompensation gemäß § 4a Landschaftsgesetz NRW ermittelt. Außerdem werden Aussagen zum Artenschutz getroffen. Beide Unterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Kompensation ist demnach nur für diejenigen Eingriffe erforderlich, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erstmals vorbereitet werden. Damit werden die nachfolgend zusammenfassend beschriebenen Nutzungsstrukturen aus den Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne 1-212-0 und in kleinen Teilbereichen 1-086-4 abgeleitet. Im Großteil des Geltungsbereichs wurden die Festsetzungen bisher nicht umgesetzt, sodass die Realnutzung sich anders darstellt. Genauere Aussagen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich im Vergleich zum in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1-212-0 keine wesentlichen Verschlechterungen in Bezug auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter ergeben.

Abiotische Schutzgüter

Die Bodenstrukturen im Geltungsbereich sind anthropogen stark verändert und bestehen überwiegend aus Auffüllungsböden über quartären Sanden und Sand-Kiesgemischen. Mit Ausnahme der Wasserfläche des Spoykanals inkl. einer beckenartigen Aufweitung zeigen die rechtsgültigen B-Pläne eine potentielle Vollversiegelung. Die realen Nutzungsstrukturen weisen eine große unversiegelte Grünfläche östlich des Kanals auf.

Es liegen zwei Altlastenverdachtsflächen vor (vgl. Kap. 9)

Der Grundwasserspiegel entspricht dem mittleren Wasserstand im Spoykanal und liegt in der Regel zwischen 2,5 m und 3 m unter Flur. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert, sondern über eine Regenwasserbehandlungsanlage dem Spoykanal zugeführt (vgl. Kap. 8).

Den westlichen Rand des Geltungsbereichs bildet der Süd-Nord-verlaufende Spoykanal. Das Gewässer verbindet den Kermisdahl südöstlich der Stadt mit dem Altrhein und übernimmt neben der Gewässerfunktion auch eine Funktion im Biotopeverbund. Aufgrund des kanalartigen Ausbaus im innerstädtischen Bereich kann die Bedeutung des Gewässers bzgl. Naturnähe, Gewässergüte und -dynamik im Untersuchungsraum überwiegend als gering eingestuft werden.

Wasserrechtliche Schutzausweisungen bestehen für den Bereich des Untersuchungsraumes nicht. Das Gebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet als Teil der Unteren Rheinniederung liegt innerhalb der Ausweisung "überschwemmungsgefährdete Gebiete" des Rheins (Bezirksregierung Düsseldorf "Überschwemmungsgebiet des Rheins", M 1:50.000, 04/2007).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1-212-0 sieht eine beckenartige Aufweitung östlich des Spoykanals vor. Diese wird in geringerer Ausformung im vorliegenden B-Plan aufgenommen. Für diesen baulichen Eingriff in das Gewässer bedarf es eines vorherigen Planverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG). Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs als Kalt- und/oder Frischluftentstehungsort ist nicht gegeben. Der Spoykanal mit der östlichen Grünfläche weist eine geringe ausgleichende Bedeutung auf. Örtlich bedeutsame Luftaustauschbahnen bzw. Frischluftleitbahnen sind aufgrund der ebenen Geländeaufprägung nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung des Bebauungsplans 1-212-0 sowie der aktuellen Festsetzungen werden die Eingriffe in den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt insgesamt als unerheblich eingestuft.

Biotope und Pflanzen

Die bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen der Bebauungspläne 1-212-0 und 1-086-4 weisen 3 Nutzungsstrukturen auf (vgl. Karte 1 - Bestandsplan zum LFB):

A Verkehrsflächen besonderer Bedeutung - Versiegelte Fläche
nachrangige ökologische Bedeutung

B Kerngebiet - Versiegelte Fläche
nachrangige ökologische Bedeutung

C Spoykanal - naturfremdes Fließgewässer, ausgebaut, begradigt
geringe ökologische Bedeutung

Eine Kurzbeschreibung der Biotoptypen ist dem LFB zu entnehmen.

Wie schon erwähnt wurden die Festsetzungen des B-Plans 1-212-0 in diesem Bereich nicht umgesetzt. Die Realnutzung wird durch den Spoykanal mit uferbegleitendem Baumbestand und die anschließende großzügige Rasenfläche geprägt.

Unter Berücksichtigung des Bebauungsplans 1-212-0 sowie der aktuellen Festsetzungen werden die Eingriffe für das Schutzgut Biotope und Pflanzen insgesamt als unerheblich eingestuft. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Fachbeitrags ist ausgeglichen.

Fauna, Artenschutz

Aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung. Es werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch).

Der Umfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten Arten, für die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Das LANUV hat für NRW aus naturschutzfachlicher Sicht eine Auswahl sog. "planungsrelevanter Arten" getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung zu bearbeiten sind.

Die ASP erfolgt in drei Stufen. Bei der Vorprüfung (Stufe I) erfolgt durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung möglicher vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die betroffenen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) bzgl. der Verbotstatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlung des MBV und des MKULNV 12/2010)

Aufgrund der oben genannten Biotop- und Vegetationsstrukturen werden Artenvorkommen der Lebensraumtypen Fließgewässer, Kleingehölze, Gärten/Parkanlagen sowie Gebäude betrachtet. Dazu wurden die Angaben zu potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 4202 ausgewertet. Im Rahmen dieser Auswertung sowie der Geländekartierung ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich. Aufgrund seiner Ausprägung und geringen Größe stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum bzw. kein essentielles Nahrungsgebiet für die gemäß Messtischblatt potentiell vorkommenden Arten dar. Die Wanderleitlinie Spoykanal als Teil des Biotopverbundsystems Kermisdahl - Spoykanal - Tweestrom - Altrhein bleibt erhalten. Damit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten zu erwarten.

Schutzgebiete

Der Spoykanal ist trotz der naturfernen Ausprägung Bestandteil des Biotopverbundsystems Kermisdahl - Spoykanal - Tweestrom - Altrhein. Als Vernetzungsbiotop ist er Teil der Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung (LG NRW § 2b). Es ist beabsichtigt, den Spoykanal am östlichen Ufer aufzuweiten. Er bleibt aber in seiner linearen Struktur erhalten.

8 Belange von Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet erfolgt über die vorhandenen Sammelkanalisationen in der Herzogstraße und Bensdorpstraße nach dem Trennverfahren.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Abwasserkanalnetz zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Von dort werden die Abwässer mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Kleve- Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom- km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Wegen topografischbedingter Wasserscheiden wird das Niederschlagswasser über verschiedene Teileinzugsgebiete/ Einleitungsstellen der Regenwasserkanalisation dem Vorfluter Spoykanal zugeführt.

Den Einleitungsstellen zugeordnet sind die Gebiete R 5 Spoykanal km 0,145 , R 11 km Spoykanal km 0,141 und R 14 Spoykanal km 0,280.

Zu diesen Einleitungen wurden auf der Grundlage der wasserwirtschaftlichen Untersuchungen für das Gesamt-Einzugsgebiet des Spoykanal- Schöpfwerkes bei der Aufsichtsbehörde die Einleitungserlaubnisse nach dem Wasserrecht beantragt.

Im Ergebnis liegen für die Gebiete R 5 und R 11 (Einleitungsstellen im Bereich Herzogbrücke) wasserrechtliche Erlaubnisse inzwischen vor. Die Einleitung des Gebietes R 14 wurde mit einer Ordnungsverfügung belegt - mit der Maßgabe, eine Regenwasserbehandlungsanlage oberhalb der Einleitungsstelle einzurichten.

Das Areal für den Standort der geforderten Behandlungsanlage ist im Bebauungsplan Nr. 1-224-0 ausgewiesen.

9 Belange des Bodenschutzes

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

Es handelt sich um:

Fläche 1 „Ölmühle Leinpfad“
Landesregister Nr. 100126
Altlastenkataster des Kreises Kleve Nr. 0651

Fläche 2 „Verfüllung des östl. Spoykanals“
Landesregister Nr. 100148
Altlastenkataster des Kreises Kleve Nr. 0649

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-212-0 ist durch das Büro Erdbaulaboratorium Hannover, Dr.- Ing. Horst G. Giese, eine erste Gefährdungsabschätzung erstellt worden, die sich in Teilen auch mit dem Abgrenzungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befasst. Es wurde durch Probenentnahmen, zumindest in Teilbereichen, Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von einigen Metern nachgewiesen.

Für die ehemals geplanten Wohn- und Geschäftshäuser waren nach damaliger Ansicht und Gesetzeslage keine besonderen Maßnahmen notwendig.

Eine detaillierte Untersuchung hat im Rahmen des Gutachtens nicht stattgefunden.

Da inzwischen das BBodschG sowie die BBodSchV novelliert bzw. in Kraft getreten sind, wurde die im November 2010 durch das Ingenieurbüro Halbach + Lange erstellte Untersuchung zur Altlastengefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Demnach bestehen gegen die im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen keine Bedenken. Es werden aber, aufgrund eines festgestellten erhöhten Methangehalts, vorsorglich für Kellergeschosse äußere, passive Bodenluftdrainagen vorgeschrieben.

Eingriffe in den Boden im Bereich der genannten Altstandorte sind durch einen im Bereich der Altlasten erfahrenen Gutachter zu begleiten, welcher im Vorfeld der Unteren Bodenschutzbehörde bekannt zu geben ist.

Die Entsorgungswege der anfallenden Aushubmassen im Bereich der Altlastenstandorte sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen, da beim Bodenaushub mit einem Anteil von Material gerechnet werden muss, das in die Wertungsklasse > Z2 nach LAGA- Richtlinie einzuordnen ist und einer gesonderten Entsorgung bedarf.

Aus Vorsorgegründen soll wegen der vorhandenen Aufschüttung in unbefestigten Grünbereichen eine Schutzschicht aus unbelastetem Mutterboden von einer Stärke von min. 0,35 m eingebaut werden.

10 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals KLE 245, welches die gesamte Klever Innenstadt umfasst. (vgl. auch Abb. 10) Die Eintragung ist der historischen Entwicklung der Stadt und der dadurch zu erwartenden archäologischen Funde und Befund geschuldet.

Nach Rücksprache mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - wurde die archäologische Untersuchung vom 03.04.2011 durchgeführt. Diese Untersuchung betrifft jedoch nur Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-1.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestand kein konkreter Untersuchungsbedarf, da nicht die Notwendigkeit bestand die exakte Lage eines historischen Bauwerks wie der alten Stadtmauer zu lokalisieren. (vgl. auch historische Recherche des Stadtarchiv vom April 2011).

Da bedeutende Überreste im Boden im Bereich des Plangebiets zu erwarten sind, sind sämtliche Erdarbeiten mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig abzustimmen. Archäologische Untersuchungen sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß §§ 9 und 21 DSchG NW zu veranlassen.

In der Planzeichnung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen und eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen. Detaillierter wird auf diesen Belang im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan eingegangen.

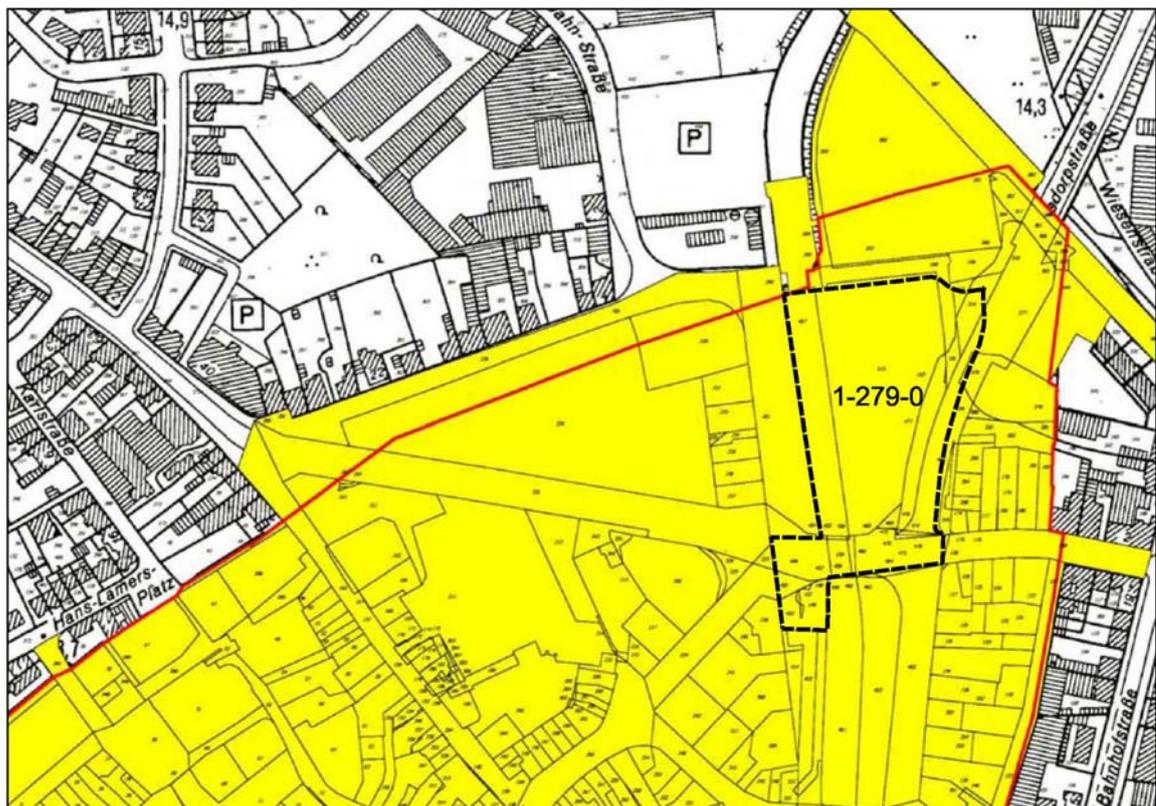


Abb. 10: Ausschnitt Geltungsbereich Bodendenkmal KLE 245

11 Sonstige Belange

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

Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB werden darüber hinaus in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst.

Aufgestellt:

Kleve, den 16.06.2011

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

Im Auftrag

Schneider