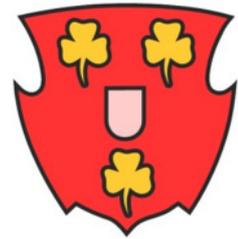


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-279-1
„Westliche Unterstadt“
Hafenstraße / Herzogstraße / Kavarinerstraße / Spoykanal**

Satzungsbeschluss



Kleve im Januar 2014

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-279-1 der Stadt Kleve für den Bereich Hafenstraße/ Herzogstraße/ Kavarinerstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt)

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 „Werkstattverfahren“ und Bürgerbefragung	2
1.3 Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens zur Auswahl von Investoren für die Bebauung am Minoritenplatz	2
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	3
3. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung	4
3.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
3.2 Erfordernis der Planung	7
3.3 Keine Planungsalternativen	9
3.4 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	10
4. Planerische Ausgangssituation	12
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	12
4.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	13
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	15
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	16
4.5 Stadtentwicklungskonzept Kleve / Einzelhandelskonzept Kleve / Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsthematik	18
4.6 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve	21
4.7 Vergnügungstätzensatzung der Stadt Kleve	22
5. Festsetzungen und Regelungen	23
5.1 Art der baulichen Nutzung	25
5.1.1 Kerngebiete MK 1 bis MK 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO	§ 7 25
5.1.2 Zulässige Nutzungen	26
5.1.4 Zusammenfassung zur Art der baulichen Nutzung	32
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
5.2.1 Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ)	33
5.2.1.1 Kerngebiete	33
5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	35

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (Tiefgarage) sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	35
5.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	36
5.6 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	36
5.7 Regelungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Luftschadstoffen	37
5.8 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)	39
5.9 Örtliche Bauvorschriften	39
6. Erschließung	39
6.1 ÖPNV	39
6.2 Motorisierter Individualverkehr	39
6.3 Ruhender Verkehr.....	40
6.4 Fußgänger- und Radfahrerverkehr.....	40
7. Belange von Natur und Landschaft	41
8. Belange von Ver- und Entsorgung.....	43
8.1 Abwasserbeseitigung.....	43
8.2 Schmutzwasserentsorgung	43
8.3 Niederschlagswasserentsorgung	43
9. Belange des Bodenschutzes	44
10. Belange des Denkmalschutzes	45
11. Sonstige Belange	49

1. Planungsanlass

1.1 Allgemeines

Die Stadt beabsichtigt, durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1-279-1 den Minoritenplatz und seine Umgebung einschließlich des Rathauses städtebaulich zu entwickeln. Dabei wird die durch den Bebauungsplan Nr. 1-279-0 für die östliche Unterstadt begonnene Neu- und Umgestaltung der Unterstadt fortgeführt. Für die Gesamtstadt ist das Vorhaben funktional und gestalterisch von zentraler Bedeutung. Durch die Neustrukturierung des insgesamt sechs Hektar großen Plangebiets im Innenstadtbereich wird das Stadtbild nachhaltig geprägt.

Funktional ist das Ziel der Planung, den Innenstadtbereich zu stärken. Ein „Rundweg“ über die Herzogstraße, die Kavarinerstraße und den Bereich des heutigen Minoritenplatzes soll den nordöstlichen Auftakt der Haupt-Fußgängerachse der Innenstadt (Große Straße, Herzogstraße) bilden und als Schnittstelle die Verbindung zwischen der Innenstadt und der Hochschule sowie zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof herstellen.

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

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans für den Bereich Hafestraße/ Herzogstraße/ Kavarinerstraße/ Spoykanal (westliche Unterstadt) sind dabei aus der Gesamtplanung für die Unterstadt und den Minoritenplatz entwickelt, welche im Folgenden näher erläutert werden.

Der Planungsumfang erforderte eine zeitlich aufeinander abgestimmte und bauabschnittsweise Realisierung, die - wie eingangs erwähnt - durch den Bebauungsplan für den Bereich östlich des Spoykanals, der inzwischen in Kraft getreten ist und zur Zeit umgesetzt wird, bereits begonnen wurde.

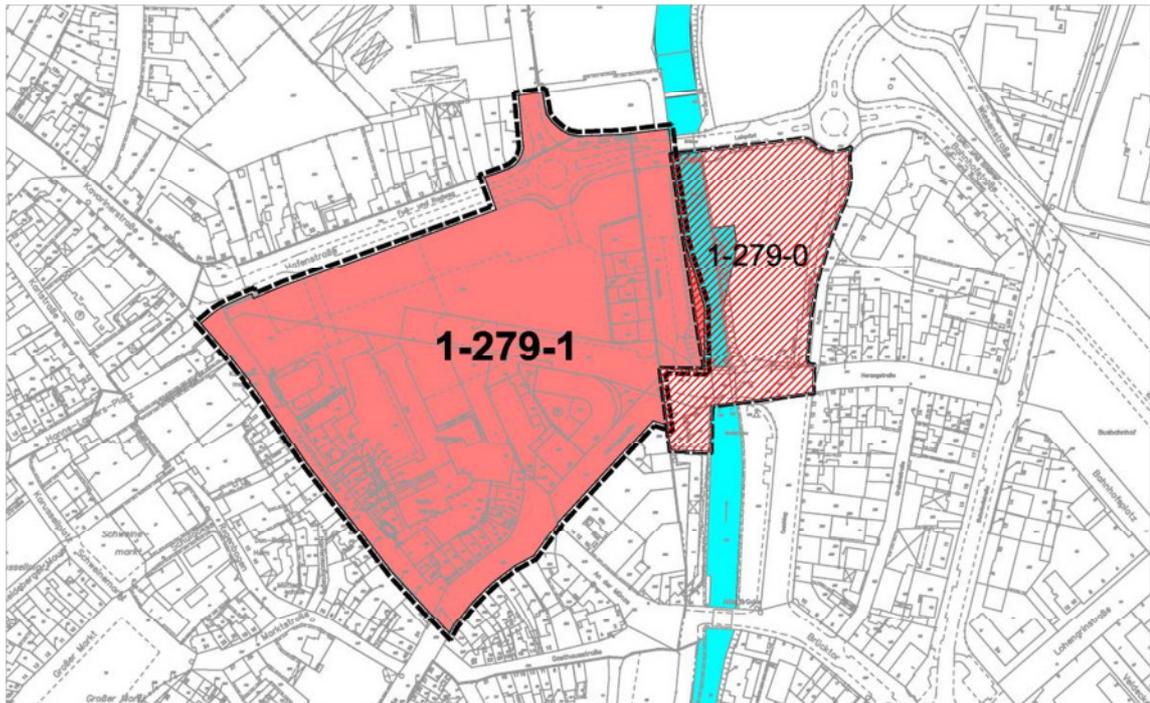


Abb. 1:
Übersicht Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1-279-0 und 1-279-1, Stadt Kleve (ohne Maßstab)

1.2 „Werkstattverfahren“ und Bürgerbefragung

Zur Vorbereitung der angestrebten Entwicklung wurde im Rahmen einer sog. „Planungswerkstatt“ mit verschiedenen Planungsbüros unter Einbindung der Klever Bürgerschaft ein Planungsverfahren konzipiert und durchgeführt, dessen Ergebnisse den Bürgern mittels einer Bürgerbefragung zur Abstimmung am 07. Juni 2009 vorgelegt wurden. Die Bürger der Stadt Kleve haben sich dabei 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. Diese wurde weiteren Planungsschritten zur Findung einer städtebaulichen Konzeption für den Bereich der Unterstadt zugrunde gelegt.

1.3 Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens zur Auswahl von Investoren für die Bebauung am Minoritenplatz

Die Findung von Investoren sowie die Entwicklung eines konkreten städtebaulichen/ architektonischen und wirtschaftlichen Konzeptes zur Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahmen erfolgten und erfolgen nach Maßgabe der dafür bestehenden verbindlichen vergaberechtlichen 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 sind in dieses eine Sanierung/ Neugestaltung des Rathauses sowie die bauliche Entwicklung der Flächen am Minoritenplatz einbezogen. Es erfolgte eine Aufteilung in verschiedene Teilbereiche, sog. „Lose“.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist der Bereich der sog. Lose 1, 2/ 3a und 3b dieses Vergabeverfahrens einschließlich der nördlich unmittelbar daran angrenzenden Flächen. Das Investorenauswahlverfahren hat für das Gebiet ergeben, dass dort im Wesentlichen die Sanierung des Klever Rathauses sowie der Neubau weiterer Gebäude zwischen Rathaus und Spoykanal mit zugehörigen weiteren Nutzungen und die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen sollen.



Abb. 2:

Losaufteilung im Rahmen des Verhandlungsverfahrens mit vorherigem öffentlichem Teilnahmewettbewerb

In Ergänzung dazu sollen südlich der Hafenstraße Bauflächen geschaffen werden, die der Unterbringung mischgebietstypischer Nutzungen dienen und einen städtebaulichen Übergang zu der nördlich – jenseits der Hafenstraße – angrenzenden Bebauung herstellen sollen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Planungsrecht für die beabsichtigte Entwicklung für die benannten Flächen westlich des Spoykanals geschaffen werden. Die Vorgaben insbesondere des Stadtentwicklungs- sowie des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve wurden in der Planung in diesem Bebauungsplan abwägend berücksichtigt und in sie einbezogen.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanung mit einer Größe von ca. 4,8 ha liegt in den Fluren 27, 41 und 44 der Gemarkung Kleve und befindet sich im Bereich der Innenstadt. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet durch die Hafenstraße im Norden, die Kavarinerstraße im Westen, im Süden durch die Herzogstraße sowie im Osten durch die westliche Uferkante des Spoykanals gebildet.

Die detaillierte Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

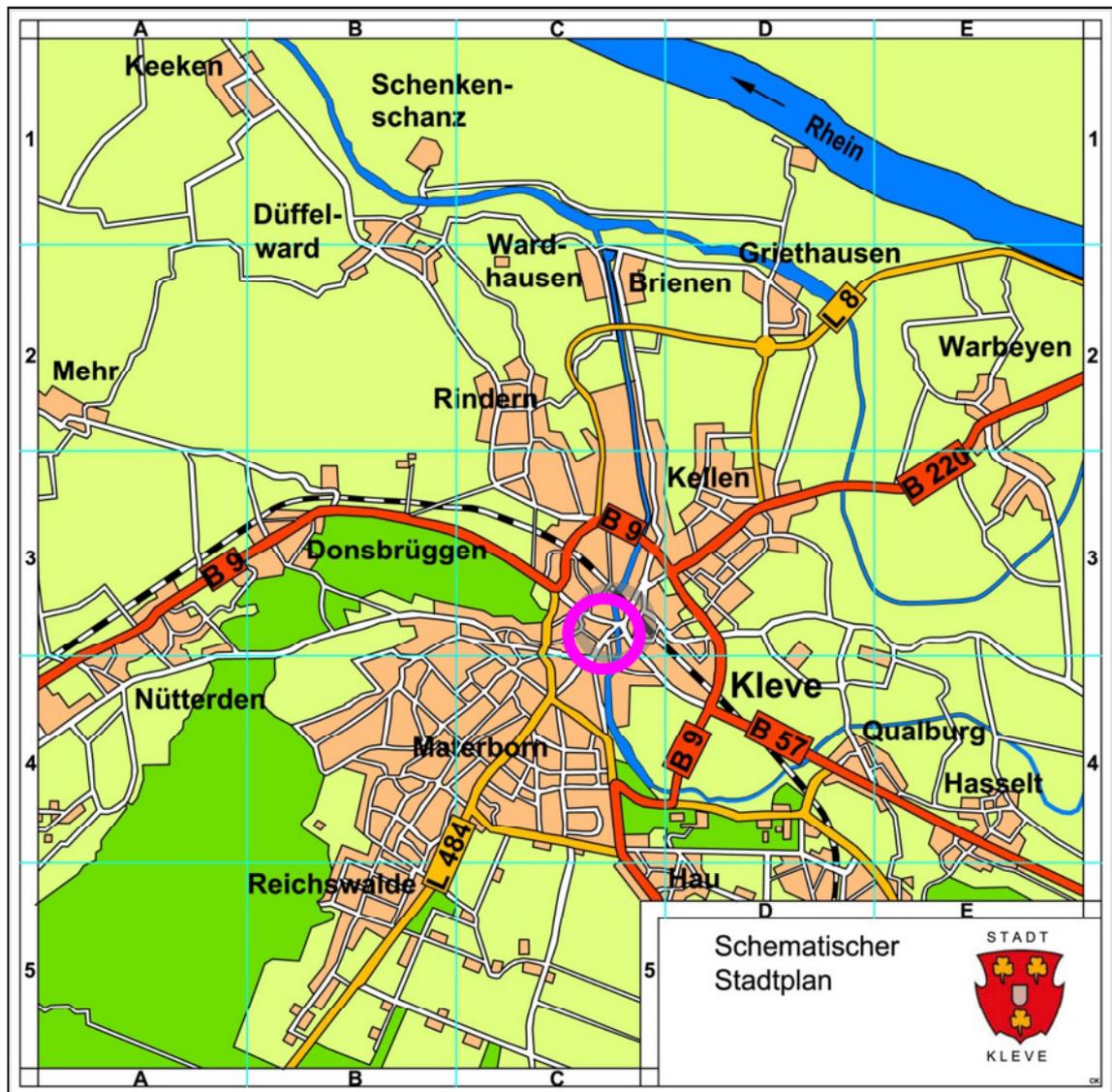


Abb. 3:
Lage im Stadtgebiet, ohne Maßstab

Erschlossen ist das Plangebiet über die Hafensterße, die Kavarinerstraße und die Herzogstraße, wobei die Zufahrt des motorisierten Individualverkehrs über die Hafensterße sowie eingeschränkt über die Herzogstraße und die Minoritenstraße erfolgt. Der Klever Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten (ca. 500 m) östlich des Plangebiets, so dass auch die Erschließung durch den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) sowie den Regionalverkehr gewährleistet ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet über Fuß- und Radwege mit der Gesamtstadt vernetzt. Besonders bedeutsam sind dabei die Verbindungen zu der neuen Hochschule, zum Bahnhof und in den südlichen Teil des zentralen innerstädtischen Fußgängerbereichs.

3. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20. Mai 2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung der Stadt beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In dem Stadtentwicklungskonzept, das nachfolgend in Kap. 4.5 näher erläutert wird, ist der Bereich des Minoritenplatzes als „Schlüsselstelle der Stadtentwicklung“ (S. 57) identifiziert. Die derzeit tatsächlich vorhandene Nutzung als oberirdische Parkplatzfläche sowie der teilweise vorhandene Sanierungsstau der Bausubstanz werden der prominenten Lage nicht gerecht.

Das Planungserfordernis wird durch die zwischenzeitlich fertiggestellte Hochschule, die seit 2013 in vollem Umfang ihren Betrieb aufgenommen hat, noch dringender, da zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung – neben der Akzentuierung des Eingangsbereichs in den zentralen Fußgängerbereich – die Anbindung der Hochschule an die Kernstadt als Planungsaufgabe hinzugekommen ist.

Vorbereitend zu der hier erarbeiteten verbindlichen Bauleitplanung wurden ein Wettbewerb und eine Bürgerbefragung durchgeführt, woran sich das in Kap. 1.3 beschriebene Investoren-Verhandlungsverfahren anschloss.

Die darin erarbeiteten inhaltlichen, im Besonderen auch gestalterischen Leitgedanken bzw. Ergebnisse fanden bereits in dem Bebauungsplan 1-279-0 für den östlich des Spoykanals gelegenen Bereich Anwendung. Durch die vorliegende Planung soll Gleiches für den westlichen Teil des Minoritenplatzes erfolgen und die begonnene Umsetzung des Gesamtkonzepts komplettiert werden.

Gestaltung des nordöstlichen Eingangs zum zentralen innerstädtischen Fußgängerbereich

Die Entwicklung dieses Bereichs ist für die zukünftige Ausprägung des Innenstadtbereichs und seine Funktion für die Gesamtstadt richtungsweisend, auch im Hinblick auf Kleves Stellenwert als Versorgungszentrum für das Umland.

Ziele der vorliegenden Planung sind:

- a. qualitätvolle und lebendige öffentliche Bereiche für alle Bewohner und Besucher zu schaffen:
 - aa. Der Zugang zum Spoykanal soll verbessert werden, um Wasser im öffentlichen Stadtbild erlebbar und wahrnehmbar werden zu lassen.
 - ab. Durch die Wallgrabenzone soll eine symbolische Markierung des Verlaufs der ehemaligen historischen Stadtbefestigung erfolgen. Der Bereich soll als innerstädtische Grünfläche sowie als Parkanlage mit Naherholungsqualitäten ausgebildet werden.

- ac. Das Rathausumfeld soll repräsentativ gestaltet werden.
 - ad. Die Bereiche Kavarinerstraße und Herzogstraße sollen als Bestandteile des zentralen innerstädtischen Fußgängerbereichs erhalten und gestärkt werden.
- b. das innerstädtische Nutzungsangebot zu entwickeln:
- ba. Durch diese Planung soll in dem Eingangsbereich zur Fußgängerzone nicht nur die Versorgung des direkten Umfelds sichergestellt werden. Es sollen ebenso die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, einen Anziehungspunkt entwickeln zu können, der auch über die Stadtgrenzen hinaus wirkt.
 - bb. Eine innenstadttypische Mischung größerer und kleinerer Einheiten von Einzelhandels-, Verwaltungs- und Dienstleistungs-, aber auch Wohnnutzungen soll diesen Anziehungspunkt bilden und eine Impulswirkung auf das Umfeld entfachen.
- c. bauliche Akzente für eine positive Entwicklung des Stadtbildes zu setzen:
- ca. Eingangs wurde der Sanierungsbedarf vorhandener Gebäude als defizitär für das Stadtbild im Allgemeinen und für den Bereich der Unterstadt im Besonderen aufgeführt. Der Bebauungsplan soll nicht zuletzt durch die Vorbereitung einer qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen Bereiche Anreize für die Sanierungstätigkeit erhöhen, aber auch den Abriss und Neubau in Teilen des Plangebiets als Entwicklungsmöglichkeit nicht ausschließen.
 - cb. Eine wesentliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll durch die unterirdische Verlegung des ruhenden Verkehrs erwirkt werden.
 - cc. Die vorhandene und die neue Baustruktur sollen ein Mindestmaß von Einheitlichkeit aufweisen. Daher werden maximale Gebäudehöhen in Teilbereichen, aber auch minimale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an der vorhandenen Struktur orientieren.

Anbindung der Hochschule an den Innenstadtbereich

Über den Zuschlag des Landes NRW für Kleve als Hochschulstandort war bei der Entstehung des Stadtentwicklungskonzepts noch nicht abschließend entschieden. Der jetzige Standort der Hochschule wurde seinerzeit lediglich als Potentialfläche benannt.

Bestreben des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan 1-279-0 ist es daher, die Anbindung der jetzt inzwischen fertiggestellten Hochschule nun auch planungsrechtlich herzustellen:

- a. Herstellung von Wegeverbindungen: Fuß- und Radwege zu beiden Seiten des Spoykanals sollen eine gute Erreichbarkeit gewährleisten, aber auch zum „Flanieren“ einladen und Aufenthaltsbereiche, die Verweilmöglichkeiten bieten, miteinander vernetzen.
- b. Kultureller und sozialer Austausch ist durch die Planung zwar ausdrücklich erwünscht, kann aber durch das Angebot von Räumen, in denen dieser erfolgen kann, lediglich begünstigt werden.

3.2 Erfordernis der Planung

Derzeit gilt u.a. für Teile des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans der Bebauungsplan Nr. 1-212-0 der Stadt Kleve, der am 17. September 1994 in Kraft getreten war. Dieser seinerzeitige Bebauungsplan war auf die Realisierung eines damals angestrebten städtebaulichen Rahmens ausgerichtet, in dem für einen großen Teil des Minoritenplatzes ein Kerngebiet mit drei Geschossen und einer Grundflächenzahl von 1,0 sowie einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt war. Große Teile der vorliegenden Planung für die Realisierung der Flächen für die Lose 2 und 3 A der geplanten Bebauung sowie das Rathaus könnten – teilweise mit Befreiungen – über dieses Planungsrecht genehmigt werden. Die geplante Bebauung des Loses 3 B (Volksbank) liegt demgegenüber zum großen Teil außerhalb der damals als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche. Zusätzlich war in dem seinerzeitigen Bebauungsplan eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt worden. Die frühere Planung soll jetzt nicht mehr verfolgt werden. Vielmehr ist nunmehr ein anderes städtebauliches Konzept zur Realisierung vorgesehen.

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

Die Planung und die Realisierung des Vorgesehenen sind vorliegend hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung der Zentralitätsfunktion der Stadt Kleve erforderlich. Neben der Rathausnutzung sind insbesondere die Empfehlungen zur Ansiedlung der Hauptverwaltung der Volksbank Kleverland eG sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums am Minoritenplatz in der Wechselbeziehung zu anderen Vorhaben, Projekten sowie Objekten in Kleve städtebaurechtlich mit einem positiven Ergebnis für die Erforderlichkeit der Planung und deren Verwirklichung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewürdigt worden.

- a. Die Inhalte des vorliegend begründeten Bebauungsplans entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt – vor allem den als zentralen Bereich eingestuften Bereich im Zentrum von Kleve durch die Ansiedlung kern-

gebietstypischer Nutzungen, u.a. leistungsfähigen Einzelhandels, aufzuwerten und damit zusätzliche Kaufkraft zu binden sowie die an dem Standort bestehenden Versorgungsstrukturen zu stärken.

Die diesbezüglich mit dem Bebauungsplan verfolgten planerischen städtebaulichen Zielsetzungen der Errichtung der geplanten Baulichkeiten sowie ergänzender Nutzungen in Verbindung mit einer Anpassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Verkehrsanlagen und Grünflächen sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung rechtfertigen.

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 vor allem gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 8 a) BauGB die Einleitung von Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Belange der Wirtschaft.

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

Im Rahmen der hier vorgesehenen planerischen Neugestaltung zur Herstellung einer verbesserten Nutzbarkeit und zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung sind die Vorhaben der vorliegenden Planung in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Dabei ist es nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen. Außerdem ließen die allgemein in dem Plangebiet als zulässig in Erwägung gezogenen Nutzungsmöglichkeiten gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen zu diversen Themen im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden.

b. Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebaurechtliche 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 Zie-

len dienen würden, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

Hier ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung ausschließlich etwa dazu dienen würde, private Interessen eines einzelnen Investors oder mehrerer Investoren 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.

Soweit dabei neben der vorstehend beschriebenen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Kleve auch private Interessen und Wünsche von Investoren in die Planung eingeflossen sind, stellt das nach der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) die Planrechtfertigung nicht in Frage (vgl. dazu grundlegend bspw.: OVG NRW, Urteil vom 7. Dezember 2000 – 7 a D 60/99.NE –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2001, S. 635 ff., seitdem ständige Rechtsprechung).

- c. Außerdem steht der Berechtigung zur Durchführung der Planung im Zusammenhang damit auch nicht entgegen, dass die Stadt Kleve mit den Investoren öffentlich-rechtliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB und gemäß der §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) sowie sonstige vertragliche Regelungen vereinbart. Denn 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 (OVG NRW, a.a.O.).

In dem Abschluss von Verträgen und Vereinbarungen liegen auch keine Verstöße gegen das sogenannte Koppelungsverbot. Demgemäß ist die Verknüpfung hier lediglich so erfolgt, dass die von der Stadt Kleve gewünschte städtebauliche Aufwertung dieses Bereichs der Innenstadt nur realisiert werden kann, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung die nachhaltige Nutzung des Geplanten zulässt. Es werden Maßnahmen (mit-)finanziert, die in einem unmittelbaren räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit dem Geplanten stehen. Von daher wird ein als angemessen zu erachtender Gegenwert der geplanten Nutzungen gebildet, nachdem die dafür vorgesehenen Flächen – städtebaulich gerechtfertigt – überplant worden sind.

3.3 Keine Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Innenstädte sind traditionelle Orte des Austausches von Waren und Dienstleistungen sowie des Handels und der Begegnung für die Bürger. Deshalb sind die Ansiedlungen der hier in Rede stehenden 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, falls solche Nutzungen anderenorts außerhalb der städtischen Zentren etabliert würden, sind vielfältiger Art: Das erhöhte Verkehrsaufkommen, mangelnde Mobilität weiter Bevölkerungskreise oder auch die in anderen Städten und Gemeinden festzustellende Entleerung der Innenstädte haben in Kleve ein Gegenlenken erforderlich gemacht, das nunmehr auch mit der Entwicklung 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.

3.4 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Planes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- a. Das Vorhaben ist als „Maßnahme der Innenentwicklung“ anzusehen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs in der Innenstadt von Kleve. Dort soll eine Nachverdichtung eines bislang teilweise bereits mit Gebäuden bestandenen Bereichs erfolgen. Teilweise war das Areal bisher unbebaut.
- b. Die Flächenobergrenze von 20.000 qm zulässiger Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eingehalten. Der Bebauungsplan weist eine Fläche von weniger als 20.000 qm Baugebietsflächen, nämlich nur ca. 19.000 qm, auf.

Davon sind allerdings ca. 2.350 qm innerhalb des vorgesehenen Mischgebiets gelegen, für das die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 beträgt, so dass hier nur ca. 1.410 qm Grundfläche realisiert werden können. Die zulässige Grundfläche im Bereich des Plangebiets beträgt damit etwa 17.100 qm.

Auch wenn man davon ausgehen wollte, dass das Verfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne – nämlich des Bebauungsplanes 1-279-0 – stünde, würde aufgrund dessen lediglich eine weitere überbaubare Fläche in einer Größe von unter 2.000 qm hinzuzurechnen sein, so dass mit insgesamt gut 19.000 qm der vorgenannte Schwellenwert in jedem Fall noch eingehalten wird.

Sogar eine ggf. nicht auszuschließende zukünftige Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 qm, falls sich diese im Verlauf des Verfahrens aufgrund von Planungsänderungen ergäbe, würde der Anwendung des beschleunigten Verfahrens dann nicht entgegenstehen, da aufgrund der durchgeführten Vorprüfung berechtigt die Einschätzung erlangt worden ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

- c. Gründe, die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des hier zugrunde gelegten Verfahrens entgegenstünden, ergeben sich nicht. Mit Satz 4 der vorgenannten Vorschrift wäre vorliegend die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet würde, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen würde. Das ist vorliegend nicht der Fall.
- ca. Zwar wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan u.a. Baurecht für großflächige Einzelhandelsflächen in der Dimension einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr, nämlich ggf. bis zu 7.000 qm Verkaufsfläche, begründet, so dass die in Nr. 18.6.1 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannte Geschossflächengröße überschritten wird. Allerdings soll das Vorhaben nicht im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB, sondern im Innenbereich errichtet werden. Demgemäß ist es nur den Pflichten gemäß Nr. 18.8 der v.g. Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben unterworfen. Das hat zur Folge, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich – und ausreichend – ist. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist vorliegend durchgeführt worden. Der Bericht darüber liegt an und ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht festgestellt. Damit ist der Ausschlussstatbestand gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB nicht gegeben.
- cb. Entgegen dem, was zum Teil im Bebauungsplanaufstellungsverfahren vorgetragen worden ist, erwächst eine Verpflichtung, eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, sowie entsteht infolge dessen ein Ausschluss anhand des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB, den vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufzustellen, auch nicht dadurch, dass im zu bewertenden Fall eine bodendenkmalrechtliche Betroffenheit bezüglich des vorgesehenen Baufeldes gegeben sein mag. Zwar ist es richtig, dass vorliegend erhebliche bodendenkmalrechtliche Belange, die in der Sache auch bedeutsam i.S.d. § 12 UVPG sein mögen, gegeben sind. Sie werden unter Zugrundelegung der einschlägigen denkmalrechtlichen fach-

gesetzlichen Bestimmungen auch intensiv in die vorliegend durchzuführende umfassende Abwägung einbezogen. Eine gesonderte Betrachtung nach dem UVPG im Rahmen einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung wird dadurch aber nicht notwendig. Diese ist nur für diesbezüglich in der Anlage zum UVPG besonders benannte Projekte hinsichtlich Umweltauswirkungen unter ökologieinterner Ausrichtung durchzuführen (vgl. dazu anstatt Vieler: Wulfhorst, in: Landmann / Rohmer, Umweltrecht, 68. Ergänzungslieferung 2013, § 12 UVPG, Rdhrn. 16 ff. m.w.N.).

- d. Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Bundesgesetzgebers gerade solche städtebaulichen Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dienen, was hier der Fall ist. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin sowohl im Rahmen der vorgenannten Vorprüfung des Einzelfalls als auch innerhalb dieses Bebauungsplans – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitenden Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall erfolgt jedoch dennoch – ohne dass hierzu eine gesetzliche Verpflichtung besteht – im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch Festsetzungen zur Grünordnung ein funktionaler Ausgleich, der in geeigneter Weise eine Kompensation für die erfolgenden – wegen der nahezu vollflächigen Versiegelung des Plangebiets geringen – Auswirkungen der Planung bewirkt.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist die Fläche des Bebauungsplangebiets als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Dieser reicht bis an die ehemalige Bahnlinie Kleve – Nijmegen (NL). Nördlich schließt sich ein „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) an. Die Bahnlinie selbst ist als „Schienenweg für den überregionalen und re-

gionalen Verkehr (nicht elektrifizierte Bahnstrecke)“ im Regionalplan dargestellt und mit dem Hinweis „Engpässe und Ausbaumaßnahmen“ kombiniert. Der Spoykanal ist als „Wasserstraße“ gekennzeichnet.

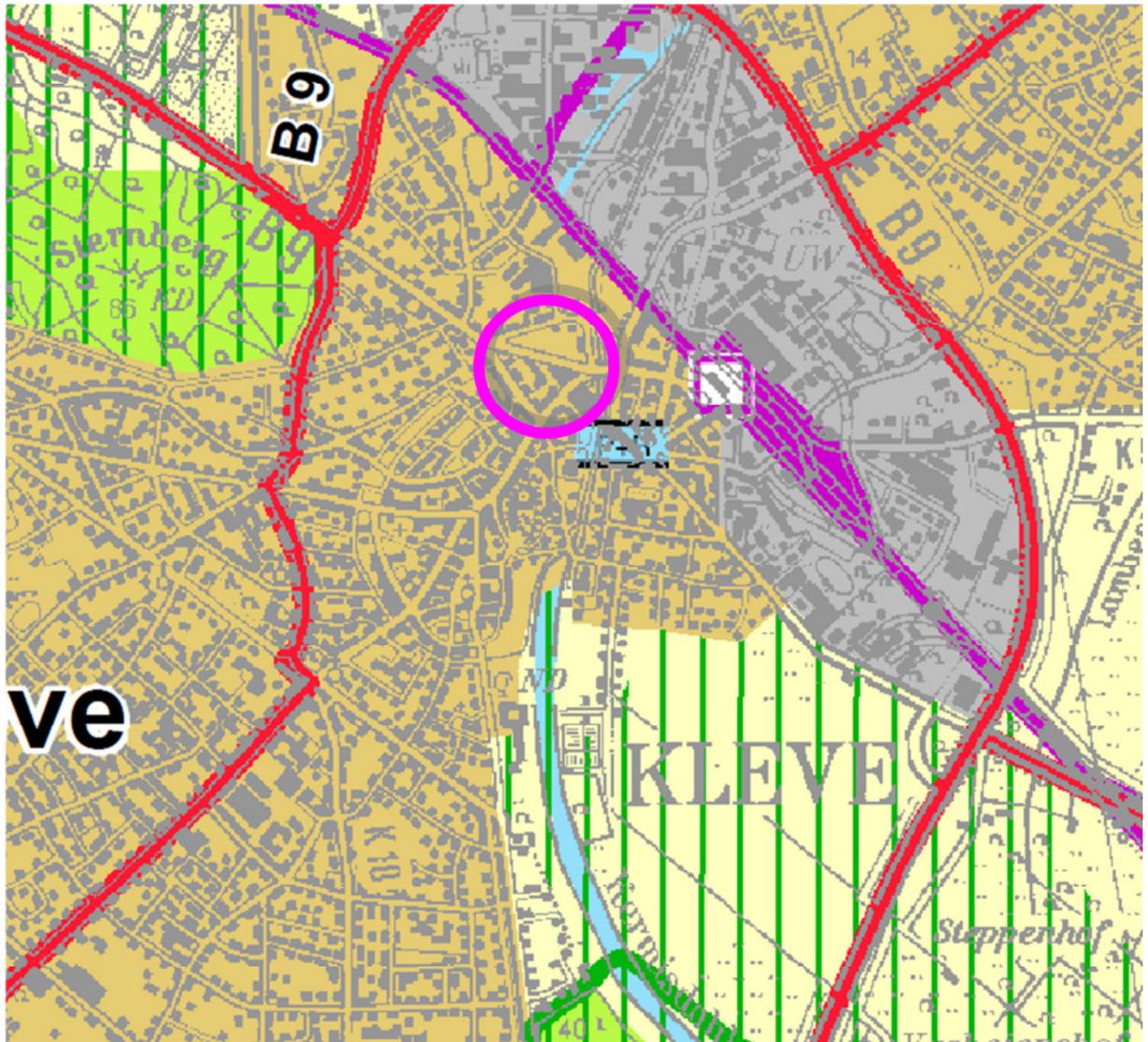


Abb. 4:

Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), ohne Maßstab

4.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), der in seiner bisherigen Fassung 1995 aufgestellt wurde, sind die Grundzüge der räumlichen Planung für das gesamte Landesgebiet festgelegt. Dies betrifft insbesondere die Zuweisung von zentralörtlichen Funktionen und die Festlegung von Flächen, die für bestimmte Nutzungen vorgehalten werden sollen, sowie von wichtigen Standorten und Trassen für Infrastruktureinrichtungen in Nordrhein-Westfalen.

Am 25. Juni 2013 hat die Landesregierung die Neuaufstellung des LEP NRW beschlossen sowie einen ersten Entwurf für diesen gebilligt. Ein öffentliches Beteiligungsverfahren dazu soll bis Februar 2014 durchgeführt werden. In dem zeichnerischen Teil des LEP NRW ist der Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans als Teil des für Kleve definierten Siedlungsraums festgelegt. In Aufstellung befindliche Ziele bzw. Grundsätze des LEP NRW, die dem geplanten Vorhaben entgegeng gehalten werden können, bestehen nicht.

Der Landesentwicklungsplan wurde in der Vergangenheit durch das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ergänzt, das 1974 als Rechtsverordnung der Landesregierung erlassen und zuletzt 1989 geändert wurde. Dieses beinhaltete insbesondere auch detaillierte Regelungen, durch welche die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an deren Integration in sogenannte "zentrale Versorgungsbereiche" gebunden wurde, die durch die planende Gemeinde eigenverantwortlich festzulegen waren. Die Gültigkeit des LEPro ist zum Jahresende 2011 ausgelaufen.

2012 hat die Landesregierung beschlossen, bereits im Vorgriff auf eine für einen späteren Zeitpunkt geplante Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans einen "Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel" aufzustellen.

Dieser beinhaltet im Wesentlichen folgende für die vorliegend begründete Planung relevanten Festlegungen:

- Die Zulässigkeit u.a. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird auf den regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) beschränkt.
- Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen vorhandene zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Als zentrenrelevante Leitsortimente in Nordrhein-Westfalen sind die folgenden Warengruppen bestimmt worden (vgl. Anlage 1 zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel):

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)

- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

U.a. die Sortimentsliste des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist als "Ziel der Raumordnung" gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) bei der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (einschließlich seiner Anlage 1) – wurde von der Landesregierung (in der Kabinettsitzung am 11. Juni 2013) mit Zustimmung des Landtags (in der Plenarsitzung am 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013 (GVBl. NRW Nr. 23 vom 12. Juli 2013 S. 431). Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Die geplanten Vorhaben, die Anlass des vorliegend begründeten Bebauungsplans sind, betreffen den zentralen Versorgungsbereich der Klever Innenstadt. Um sicher zu stellen, dass die Vorhaben vollständig im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegen wird das Einzelhandelsgutachten derzeit durch die Firma BBE Handelsberatung GmbH (Köln), untersucht. Dieses Einzelhandelsgutachten soll zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden. So ist sichergestellt, dass die Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich liegen.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve größtenteils als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Lediglich der Bereich des Rathauses und der Minoritenkirche sind als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

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

Soweit in dem derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1976 der Minoritenplatz mit einer anderen Verkehrsführung und mit Parkplatzmöglichkeiten dargestellt ist, entsprechen diese Planungen nicht mehr den derzeitigen städtebaulichen Zielsetzungen. Der im Aufstellungsverfahren befindliche neue Flächennutzungsplan ist bisher erst Gegenstand einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im Frühjahr 2013 gewesen. Hierzu werden zurzeit noch Änderungen und Ergänzungen sowie sonstige Fortentwicklungen – gerade auch bezüg-

lich der Minoritenplatz-Bebauung – vorgenommen. Bedenken im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan resultieren daraus nicht. Denn in dem hier zur Durchführung gelangenden beschleunigten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB kann und wird der Flächennutzungsplan zulässig zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a (2) Nr. 1 a.E. BauGB)

Die Bahnanbindung des Plangebiets ist als gut zu bewerten, da der ca. 500 m östlich befindliche Bahnhof Kleve in fußläufiger Erreichbarkeit liegt. Gute Verbindungen bestehen in Richtung Süden (Krefeld, Düsseldorf). Die Strecke nach Nijmegen (NL) wird zur Zeit in Teilen in der Form einer Draisinenbahn touristisch zwischengenutzt. Mittelfristig wird eine Reaktivierung der grenzüberschreitenden Bahnverbindung angestrebt.

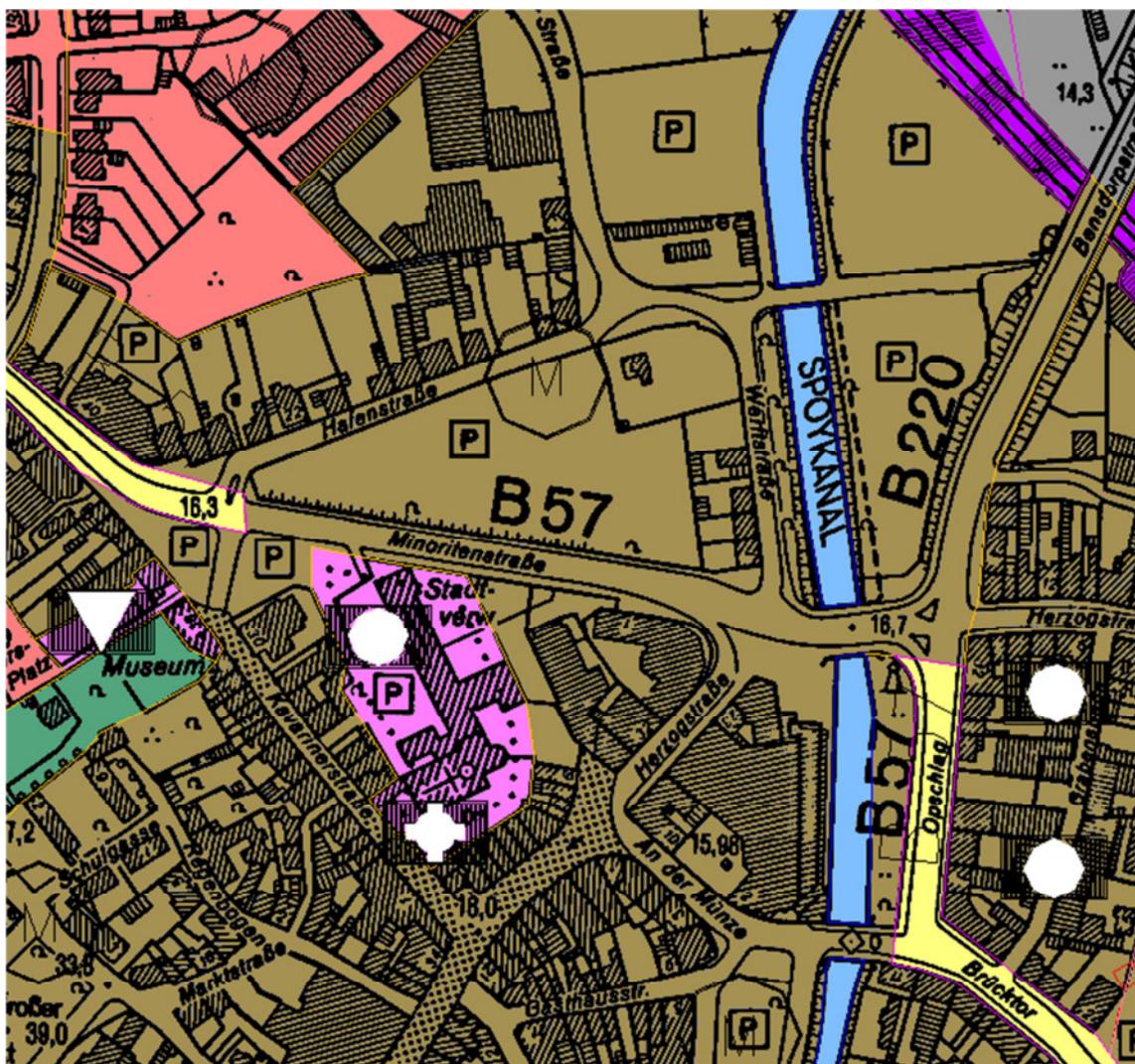


Abb. 5:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der neue Bebauungsplan 1-279-1 überlagert und ersetzt in kleinen Teilen die bislang rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1-224-0, Nr. 1-260-0 und 1-279-0. Er grenzt nordwestlich an den Bebauungsplan Nr. 1-086-4 an.

Die Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 1-260-0 umfasst einen 0,4 ha großen Bereich südlich der Hafestraße.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1-279-1 ist der Kreisverkehr im Kreuzungsbereich von Hafestraße und Flutstraße gemäß dem durchgeführten Ausbau dargestellt. Diese Richtigstellung überlagert den Bebauungsplan Nr. 1-224-0 um 0,2 ha.

Außerdem sieht der Bebauungsplan eine geänderte Ufergestaltung des Westlichen Spoyufers vor. Daher überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 den Bebauungsplan Nr. 1-279-0 um 0,02 ha.

Im Wesentlichen ersetzt aber der Bebauungsplan Nr. 1-279-1 in Verbindung mit dem bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1-279-0 den Bebauungsplan Nr. 1-212-0.

Der Bebauungsplan Nr. 1-212-0 war – wie bereits vorstehend dargestellt – am 17. September 1994 in Kraft getreten. Die darin enthaltenen Ideen zur Minoritenplatzbebauung wurden seinerzeit nicht umgesetzt. Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 1-212-0 werden daher nicht weiter verfolgt. Aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs wurde das in Kap. 1.3 beschriebene Wettbewerbs- sowie Verhandlungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse sind Grundlagen des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-279-1 sowie des im Zusammenhang damit entwickelten Bebauungsplans Nr. 1-279-0.

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

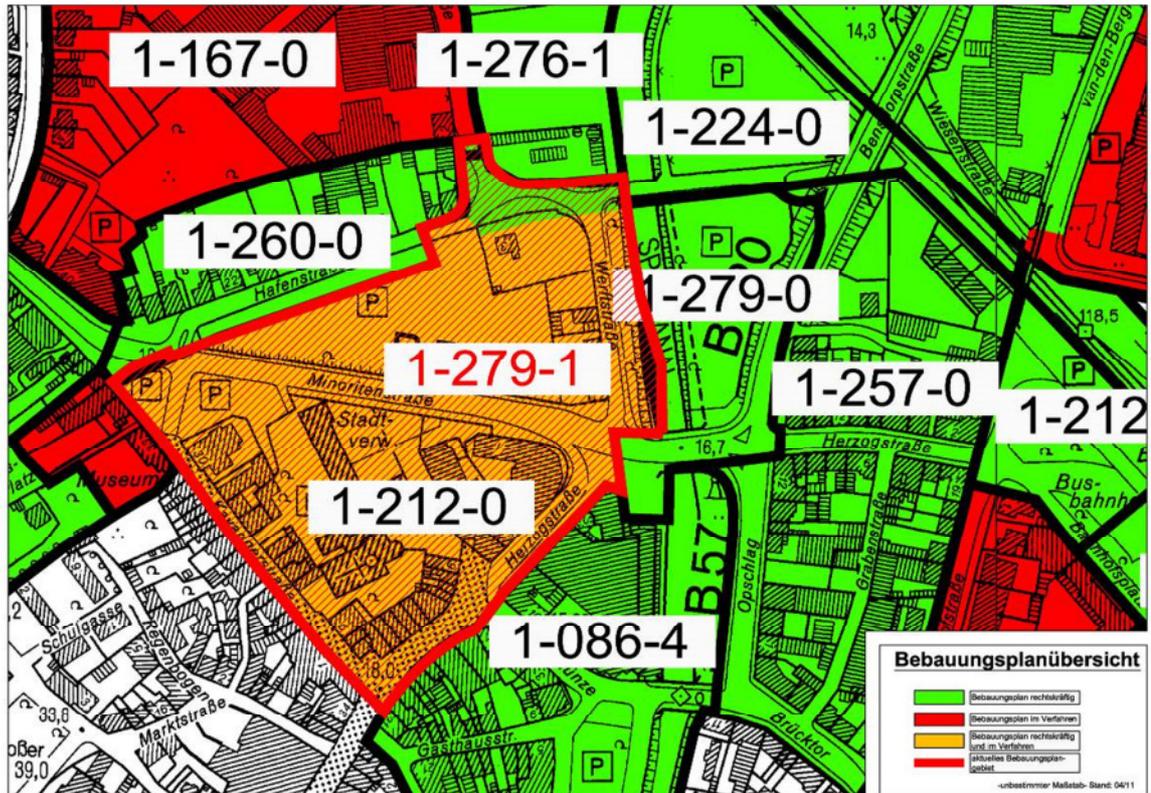


Abb. 6:
Bebauungsplanübersicht, ohne Maßstab

4.5 Stadtentwicklungskonzept Kleve / Einzelhandelskonzept Kleve / Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsthematik

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20. Mai 2009 sowohl das Stadtentwicklungskonzept Kleve als auch das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Beide Konzepte sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Einbezogen in den vorliegenden Bebauungsplan sind darüber hinaus die Begutachtung „Gutachterliche Stellungnahme zu geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bereich Minoritenplatz in Kleve“ der CIMA Beratungs + Management GmbH, Köln, vom 16. April 2012 sowie die aktuelle „Gutachterliche Stellungnahme zu geplanten Einzelhandelsnutzungen im Bereich Minoritenplatz in Kleve“ aus August 2013, die durch die BBE Handelsberatung GmbH, Köln, verfasst wurde.



Abb. 7:

Auszug Stadtentwicklungskonzept Kleve (Planung: scheuven + wachen, Dortmund), räumliches Entwicklungskonzept, Stand 20.05.2009, ohne Maßstab
 Die vier 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**

In dem Stadtentwicklungskonzept ist für den Bereich Innenstadt – Minoritenplatz das Ziel formuliert, 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 Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt und in die durchgeführte Abwägung intensiv einbezogen.

Von den Vorgaben des derzeitigen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2007 für die Stadt Kleve wird das Plangebiet insofern betroffen, dass gesamtstädtisch zentrale Versorgungsbereiche sowie zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgelegt worden sind. Allerdings wird dieses Konzept derzeit

von der BBE Handelsberatung GmbH neu aufgestellt. Die Ergebnisse des neu aufgestellten Konzeptes werden voraussichtlich nach der Beratung und Beschlussfassung durch den Rat im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan in diesen einbezogen werden.

Zusätzlich ist – sozusagen als Vorab-Stellungnahme für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes – bereits für den vorliegenden Planungsschritt die v.g. gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH aus August 2013 erstellt und vorgelegt worden, die hiermit bereits jetzt Eingang in den Aufstellungs- und Abwägungs-Prozess zu diesem Bebauungsplan findet.

Mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wird eine aktuelle Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln sowie gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Das geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Übereinstimmung u.a. auch mit den neuen landesplanungsrechtlichen Vorgaben. 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, was u.a. vorliegend geschieht.

Ein Teil des Plangebiets fällt dabei schon jetzt 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. Laut der Stellungnahme der BBE ist es verträglich den zentralen Versorgungsbereich bis zur Wallgrabenanlage zu vergrößern. So ergibt sich eine harmonische Abrundung des Einzelhandels. Voraussichtlich wird das neue Einzelhandelsgutachten im Dezember 2013 zusammen mit dem Bebauungsplan gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Wie eingangs geschildert, ist es Ziel der Planung, im Bereich des Minoritenplatzes den nordöstlichen Auftakt der Haupt-Fußgängerachsen der Klever Innenstadt zu stärken. Funktional soll diesem Ziel durch einen abgestimmten Nutzungsmix entsprochen werden, welcher der Versorgungsfunktion der Stadt Kleve auch für das Umland entspricht. Das geschieht, um hier einen Anziehungspunkt zu schaffen, mit dem die Frequentierung der Kernstadt gefördert wird. Daher sind im Rahmen der Festsetzung die Nutzungsgebiete als Kerngebiete MK dargestellt. Die Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes finden in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Anwendung.

Um das, was insoweit an Einzelhandels-Besatz zugelassen werden soll, speziell zu untersuchen und abzusichern, ist die aktuelle BBE-Untersuchung aus August 2013 eingeholt worden, mittels derer ergänzend zum bisherigen Einzelhandelskonzept sowie zur Neuaufstellung eine spezielle Gebietsbetrachtung erfolgt ist.

Zur Hafenstraße sind nördlich der Wallgrabenzone zwei Mischgebietsflächen festgesetzt, die zum einen die zulässigen Nutzungen der Kerngebietsbereiche ergänzen sollen und über die zum anderen eine städtebauliche Verbindung zur vorhandenen Mischnutzung nördlich der Hafenstraße hergestellt werden soll.

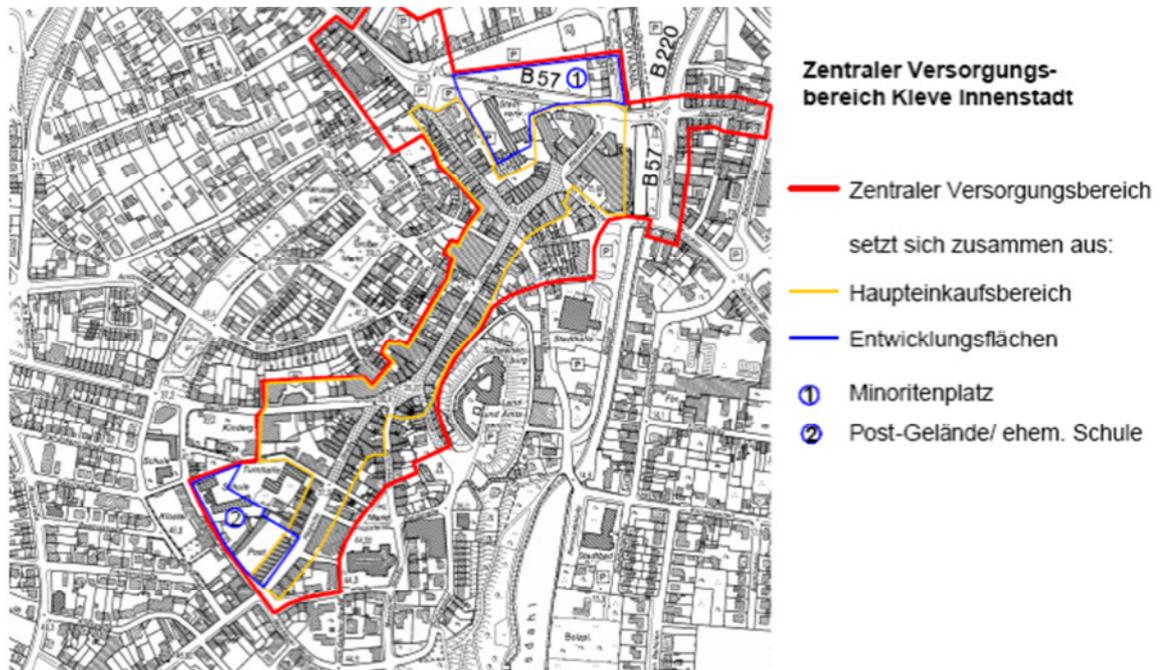


Abb. 8:

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

Das Einzelhandelskonzept 2007 beschreibt den „Entwicklungsbereich Rathaus/ Minoritenplatz als Schlüsselgrundstück“, dessen Bebauung wie zuvor beschrieben erfolgen soll.

Von Belang für die vorliegende Planung sind aber auch die Vorgaben für das angrenzende Quartier „Opschlag/ Untere Herzogstraße“, das als ein „Quartier der Spezialisten“ profiliert werden soll: Durch die Fokussierung der bestehenden Qualitäten – das Quartier zeichnet sich durch einen großen Besitz an spezialisierten Einzelhandelsgeschäften sowie durch eine lebhaft Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk aus – kann nach den Darlegungen des Einzelhandelsgutachtens 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. Die Anbindung der Hochschule Rhein-Waal an den Bahnhof und die Innenstadt ist durch deren Bau als planerische Aufgabe hinzugekommen. Sie ist auch Gegenstand des bereits in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1-279-0.

4.6 Gestaltungssatzungen der Stadt Klee

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 Satzungstext verwiesen.

4.7 Vergnügungstättensatzung der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat im Mai 2013 das Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättensatzung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Gutachten besagt:

Auf Grund der vorhandenen städtebaulich-funktionalen Struktur bieten sich die Innenstadt und insbesondere der Hauptgeschäftsbereich für eine Definition eines Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungstätten an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen, mit den Mitteln der Bauleitplanung, Vergnügungstätten zunächst in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme in einem Teil des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt - unter Wahrung der städtebaulichen Qualität.

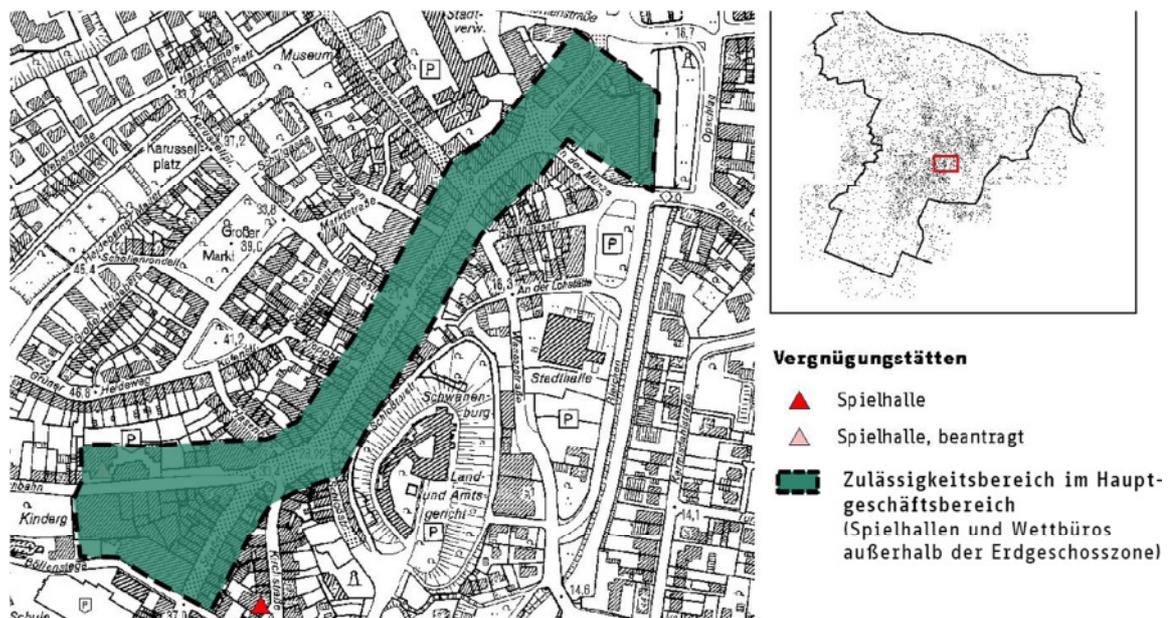


Abb. 9:

Vergnügungstättensatzung 2013 (Accocella 2013 (Vergnügungstättensatzung-Stadt Kleve, S. 76); Zeichnung unmaßstäblich

In der Innenstadt gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (z.B. wohnlich geprägte Bereiche, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie zusammenhängende Teilräume mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen bzw. -risiken hervorgerufen werden. Eine räumliche Steuerung von Vergnügungstätten (und hierbei insbesondere von Spielhallen und Wettbüros) innerhalb der Innenstadt wird hierdurch allgemein erschwert. Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu vielfältigen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen.

Die Gestaltungsdefizite z.B. durch verklebte Schaufenster stören das Stadtbild (z.B. Spielhallen und Wettbüros am Bahnhofplatz, in der Bahnhof- und Herzogstraße, Hoffmannallee, Kleiner Markt). Zudem erzeugen die verklebten Schaufenster parallel zum funktionalen Bruch (fehlender Einzelhandels- oder einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe) einen städtebaulich-gestalterischen Bruch in einer Ladenzeile, der den funktionalen Bruch deutlich verstärkt. Überdies ergeben sich Nutzungskonflikte mit öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und ggf. mit Wohnnutzungen. Auf Grund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen aus der Erdgeschosszone zu verdrängen.

In Kleve hat sich gezeigt, dass die bestehenden Spielhallen und Wettbüros, insbesondere in den Innenstadt-Randlagen, zu städtebaulich-funktionalen Unverträglichkeiten führen. Die dargestellten Nutzungskonflikte, die u.U. zu Trading-Down-Prozessen führen können, gilt es dadurch zu vermeiden, Spielhallen und Wettbüros bewusst in die starken und robusten Hauptgeschäftslagen zu steuern, da hier die Verdrängungswirkungen hinsichtlich der i.d.R. insgesamt höheren Ertragsstärke stark reduziert werden. Der strukturell stärkste Bereich befindet sich im Hauptgeschäftsbereich der Große Straße, hier sollen die Vergnügungsstätten nur in ab den 1. OG zulässig sein.

Das Vergnügungsstättenkonzept bezieht sich ausschließlich auf den Bereich der Großen Straße sowie der Herzogstraße, der Minoritenplatz liegt nicht im Zulässigkeitsbereich. Dies resultiert teilweise daraus, dass die Unterstadtplanungen nicht in das Konzept eingeflossen sind. Der Zulässigkeitsbereich liegt jedoch ausschließlich in dem wirtschaftlich starken Einkaufsbereich. Da die Planungen der möglichen Nutzungen noch nicht vollständig abgeschlossen sind, ist es Ziel der Stadt Kleve die Vergnügungsstätten in den Kerngebieten MK 3, MK 4 sowie MK 5 vollständig auszuschließen um einen möglichen Trading-Down-Effekt zu vermeiden.

Für die Mischgebiete an der Hafenstraßen werden ebenfalls die Vergnügungsstätten jedweder Art, sowie die Einzelhandelsbetriebe, die Waren/ und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen.

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 der Festsetzung des Kerngebietes wird die zu schaffende bauliche Struktur 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. konkrete Projekte in die Tat umzusetzen. Genauso kommt rechtlich allerdings ebenso die Realisierung von durchaus anderen baulichen Maßnahmen und Nutzungen auf der Basis der hierfür vorliegenden Angebots-Bauleitplanung in Frage.

Dies ist von der Plangeberin bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung dadurch jeweils berücksichtigt worden, dass die potentiellen Projekte – Hauptverwaltung einer Bank sowie ein Handels- und Dienstleistungszentrum am Minoritenplatz u.a. – jeweils als eine in Betracht kommende Alternative gesehen wurden, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert werden kann. 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 vorliegenden Plan jeweils Bestimmten.

Insoweit ist bei der durchgeführten Abwägung – wie es rechtlich vorgeschrieben ist – der sog. "worst case" zugrundegelegt worden.

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

Gleiches gilt gleichzeitig 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 die zur Zeit konkret geplanten Projekte realisiert werden – der Umsetzung der eingegangenen Verpflichtungen insbesondere privater Investoren, die in Verträgen gebunden werden, 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 -, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht - Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2006, S. 94, heißt:

„Hat der Plangeber [...] prognostisch zu beurteilen, ob die Bewältigung [...] [eines] Nutzungskonfliktes gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, [...], muss er –

wenn es sich um eine Angebotsplanung handelt – seiner Prognose diejenigen baulichen Nutzungen zugrundelegen, die bei einer vollständigen Ausnutzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich sind. Dies gilt auch dann, wenn der Plangeber bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens die Verwirklichung einer bestimmten baulichen Nutzung des Plangebietes [...] als sicher ansieht.“

Nach Maßgabe dessen wurde bei der Betrachtung dessen, was im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt wird, gerade bezüglich der dort möglichen potentiellen Einzelhandelsnutzungen eine realistische „worst-case“-Herangehensweise zugrundegelegt. Dies bedeutet konkret, dass davon ausgegangen wurde, dass dort zulässige Nutzungen - insbesondere Einzelhandelsnutzungen – im Hinblick auf die von ihr ausgehenden Potentiale so betrachtet worden sind, wie sie nach dem Bebauungsplan und / oder sonstigen Bestimmungen zulässig wären bzw. möglicherweise auftreten könnten, auch wenn im Bestand später nur geringere Potentiale zu verzeichnen sind.

Dabei fand Beachtung, dass es bspw. in dem soeben bereits zitierten Beschluss des OVG NRW vom 15. Februar 2005, a.a.O., dort auch 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 allgemein zum Ausdruck gebrachten Grundsätze dieser Entscheidung ist aber in jedem Fall nur soweit geschehen, wie dieses nach dieser Rechtsprechung in Betracht kam (so sehr deutlich der Sache nach in Übereinstimmung mit dem hier Dargelegten ebenso: Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Beschluss vom 8. November 2006 – 4 BN 32/06 –, juris; vgl. auch: BVerwG, Beschluss vom 2. April 2008 – 4 BN 6.08 –, Zeitschrift für das gesamte Baurecht (ZfBR) 2008, S. 592, jeweils mit weiteren Nachweisen).

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Kerngebiete MK 1 bis MK 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

- a. Die in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete sind Teilflächen von insgesamt für die Unterstadt festgesetzten Arealen mit Kerngebietsnutzungen, die im vorliegenden Plangebiet sowie in dem bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1-279-0 für den östlichen Teil der Unterstadt enthalten sind: Die diesbezügliche fachliche Betrachtung wird auf die festge-

setzten Bereiche hier und in dem Bebauungsplan Nr. 1-279-0 „als Ganzes“ erstreckt, soweit Feststellungen und Festlegungen auf diesen Gesamtbereich der Unterstadt insgesamt bezogen vorgenommen werden. Dabei erfolgt eine solche „Gesamt-Beurteilung“, um sicherzustellen, dass es nicht durch die Vornahme von Aufteilungen in Teil-Bebauungspläne zu einer rechtlichen Fehlbeurteilung kommen kann. Die dazu hier durchgeführte Gesamtbetrachtung ist rechtlich zulässig und geboten.

- b. Um eine größere Übersichtlichkeit und eine bessere „Handhabbarkeit“ der Festsetzungen zu erreichen, ist in dem vorliegenden Bebauungsplan deshalb eine Unterteilung in mehrere Kerngebiete (MK 1 bis MK 5) vorgenommen worden. Für die einzelnen Kerngebiete sind teilweise unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung erfolgt.

5.1.2 Zulässige Nutzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind in dem Kerngebiet generell im Hinblick auf die erfolgende Angebotsplanung regelmäßig 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 der im Plangebiet vorhandenen Bestandsobjekte, Verwaltungsgebäude (Rathaus) sowie der konkret in Erwägung gezogenen Hauptverwaltung der Volksbank Kleverland eG sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums am Minoritenplatz von der Art der zulässigen Nutzung her gegeben.

Damit wird planungsrechtlich die angestrebte vielfältige Nutzung der als Kerngebiet festgesetzten Bereiche in bestehender Innenstadtlage mit hervorragenden Verkehrsanbindungen sowie auch sonst sehr guter Infrastruktur in besonderer Weise ermöglicht.

- a. Im Hinblick auf eine diesbezüglich abgegebene Stellungnahme im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird allerdings vorsorglich angemerkt, dass es über die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen hinaus nicht Aufgabe der Bebauungsplanung sein kann und von ihr auch nicht geleistet zu werden vermag, außerdem noch weitere reglementierende Bestimmungen für die Kerngebietenutzungen zu schaffen. Insoweit muss anstatt dessen die Entwicklung eines bauplanerisch günstigen Standorts auf einer kerngebietstypisch zu bebauenden Basis genügen. Außerdem kann das Städtebaurecht ebenso nicht notwendige Bemühungen der Gebäudeeigentümer ersetzen, attraktive Gebäude- und Flächenangebote für solche Nutzungen zu entwickeln sowie dabei stets „mit der Zeit“ zu gehen.

Auf vertragliche Regelungen mit dem potentiellen Investor für das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Minoritenplatz sowie die Volksbank Kleverland wird überdies verwiesen.

- b. Insbesondere die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe konnte im Ergebnis im Zuge der Festsetzungen der Kerngebiete – anders als noch in vorhergehenden Vorentwürfen zu diesem Bebauungsplan zum Teil in Erwägung gezogen - ohne in dem Bebauungsplan zu verankernde weitere als die festgesetzten Einschränkungen als zulässig festgesetzt werden.

Hierzu wird bezüglich der Verträglichkeitsbetrachtung im Einzelnen auf die Ausführungen in den eingeholten Begutachtungen zum Einzelhandel – insbesondere auf die aktuelle Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH aus August 2013 – verwiesen. Darin wird sowohl eine im Rahmen einer „worst-case“-Betrachtung ermittelte allgemeine Belegung mit Einzelhandel als auch insbesondere die Realisierung des konkret für die Bebauung des Minoritenplatzes in Aussicht genommenen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums für zulässig erachtet. Die gutachterlichen Betrachtungen, insbesondere die aktuelle Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH, hat die Stadt Kleve zum Gegenstand ihrer städtebaurechtlichen Abwägung werden lassen. Sie schließt sich ihnen nach erfolgter Prüfung vollumfänglich an (s. h. zu den bei einer dahingehenden Abwägung heranzuziehenden Grundsätzen zur Einzelhandelsthematik sowie vor allem zur Verankerung von Einzelhandelsnutzungen in einem Kerngebiet und den dabei zu beachtenden Anforderungen: OVG NRW, Urteil vom 6. Juni 2005 – 10 D 145/04.NE – "CentrO-Erweiterung" -, Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter (NWVBl.) 2005, S. 456; zu mehreren der hier behandelten Punkte zudem auch: OVG NRW, Urteil vom 22. April 2005 – 7 D 11/05.NE -, NWVBl. S. 462).

- ba. Die festgesetzten Flächen liegen, "beginnend" unmittelbar an den Einkaufsschwerpunkten der Stadt Kleve. Durch die im Plangebiet zuzulassenden Nutzungen tritt hinsichtlich des Einzelhandelsschwerpunktes eine deutliche Stärkung ein. Der Standort ist nach Maßgabe aller relevanten rechtlichen, insbesondere landesplanungsrechtlichen, Vorgaben sowohl für die bislang bestehende wie auch für die neu zu errichtende Bebauung als integrierter Standort besonders gut geeignet, auch zusätzliche Einzelhandelsunternehmen, gerade auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten, aufzunehmen.

Für die Stadt Kleve sind in sämtlichen erstellten Begutachtungen, insbesondere der aktuellen Begutachtung der BBE Handelsberatung GmbH aus August 2013, die vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung der Versorgungssituation, die Gegenstand der vorliegenden Planung sind, sowohl auf eine Ausweitung vorhandenen Einzelhandels als auch die Errichtung neuer Einkaufsmöglichkeiten an einem integrierten Standort als positiv bewertet worden. Insoweit kommt die Einbeziehung von Einzelhandelsnutzungen in das Konzept der vorliegenden Bauleitplanung den Absichten zur Stärkung des inner-

städtischen Einzelhandels und zur Gewährleistung eines typischen Kerngebiets sichtbar entgegen und festigt sie.

- bb. Die durch die hier unterbreitete Planung ermöglichte Errichtung von Einzelhandelsnutzungen – wie bspw. u.a. auch des Handels- und Dienstleistungszentrums am Minoritenplatz, aber auch - alternativ - die Etablierung anderer Einkaufsprojekte – ist in der im Plangebiet möglichen Größenordnung sowie im Zusammenhang mit den in Betracht kommenden Sortimenten unbedenklich, da sie weder für Kleve noch für die Nachbarstädte mit unzumutbaren Auswirkungen verbunden ist. Eine solche Ansiedlung ist seitens der Stadt auf der Grundlage des von der BBE Handelsberatung GmbH aktuell erstellten Gutachtens als in jeder Hinsicht verträglich beurteilt worden.

Die dazu von der BBE Handelsberatung GmbH in ihren vorgenommenen Prognosen, dass die Ansiedlung von Einzelhandel in der im Plangebiet möglichen, als solche nicht reglementierungsbedürftigen Größenordnung sowie ohne detaillierte Sortimentsregelungen zulässig ist, ist von der Stadt Kleve eingehend geprüft und als zutreffend in die durchgeführte Abwägung eingestellt worden. Die Prognosen sind mit den zum maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnis-mitteln unter Beachtung der für sie erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden und die vorgenommene Abwägung ist sachgerecht erfolgt (vgl. insoweit zu den relevanten Anforderungen nochmals: OVG NRW, Urteil vom 6. Juni 2005 – 10 D 145/04.NE –, a.a.O.):

- bba. Die Gutachten sind weder hinsichtlich der methodischen Ansätze noch bezüglich der vorgenommenen Kalkulation zu beanstanden.

Es wird das Potential der in Betracht kommenden Verkaufsflächenerrichtung untersucht und prognostiziert, ob und ggf. wie eine Verlagerung von Kaufkraft vorgenommen wird. Hierbei werden die bestehenden und die zukünftigen Positionen für den Einzelhandel nach der Errichtung von weiteren Einzelhandelsflächen im Plangebiet anhand der durch die neue Planung zu erwartenden Umverteilung für den Einzelhandel vor allem in struktureller Hinsicht untersucht. Es werden die möglichen Auswirkungen auf die anderen Einkaufsbereiche in der Innenstadt von Kleve, in Kleve insgesamt sowie auf die betroffenen Städte in der umgebenden Region betrachtet. Hierbei wird auf die neuen Projekte abgestellt und sie werden entsprechend gewürdigt.

- bbb. Die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen, die in dem Plangebiet zulässig werden sollen, werden von dem Gutachter BBE Handelsberatung GmbH zutreffend – wobei er die Si-

tuation, dass das vorgesehene Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Minoritenplatz zur Durchführung gelangt, und diejenige, dass ein anders gestaltetes Projekt im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen verwirklicht wird, unterscheidet – auf der Basis der zu erwartenden Marktbedeutung des zu realisierenden Projektes prognostiziert.

Bezüglich des bauplanungsrechtlich Zuzulassenden gehen die vorliegenden Begutachtungen, vor allem das aktuelle Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH, sowohl hinsichtlich der insgesamt zuzulassenden Größenordnung als auch bezüglich des Branchenmixes dort, wo es angezeigt ist, zutreffend jeweils von einer „worst case-Betrachtung“ aus, sodass insoweit eine sicherheitsbezogene Herangehensweise gewährleistet war.

- bbc. Die auf diese Weise entstandenen und nicht zu beanstandenden Resultate der Begutachtung sind in jeder Hinsicht nachvollziehbar. Sie erweisen sich vor den dafür von der Rechtsordnung aufgerichteten Anforderungen nicht als fehlerhaft. Soweit die Gutachter festgestellt haben, dass die baulich erreichbare Größenordnung für Einzelhandelsflächen im Plangebiet – selbst bei Ausschöpfung aller Potentiale – nicht Dimensionen erreicht, die in irgendeiner Weise bedenklich sind, geht dieses Ergebnis in Ordnung.
- bbd. Soweit die Gutachter Umverteilungseffekte herausgearbeitet haben, liegen diese stets so, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung durch eine konkurrenzbedingte Schließung von Einzelhandelsbetrieben nicht zu befürchten ist.

Die Plangeberin hat auch insoweit in jeder Hinsicht entsprechend den Vorgaben der Rechtsprechung des OVG NRW gehandelt.

Sie ist dem gefolgt, was der 10. Senat in seiner "CentrO"-Entscheidung vom 6. Juni 2005 - 10 D 145/04.NE -, a.a.O., zugrundegelegt hat. Auch dort sind bezüglich der Bejahung der Zulässigkeit der Festsetzung eines Kerngebietes die durchgeführten Prüfungen nach den vorstehend angeführten Maßstäben allein an der Möglichkeit der Etablierung einer bezüglich Verkaufsflächengrößen und Sortimente "vernünftigen" Ansiedlung ausgerichtet worden.

Vor allem die vorliegende Begutachtung der BBE Handelsberatung GmbH hat den spezifischen stadtstrukturellen Gegebenheiten insoweit nachhaltig Rechnung getragen.

Auch von daher bestehen keine Bedenken.

- bc. Dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesichts der Resultate des Gutachters und deren Abwägung durch die Stadt Kleve auch hinsichtlich des zuzulassenden Einzelhandelsbesatzes als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden – und nicht etwa als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO –, ist nicht zu beanstanden. Eine Begrenzung von Verkaufsflächen oder die Aufstellung von sonstigen Vorgaben zum Sortimentszuschnitt mit den Mitteln des Bauplanungsrechts war in dem aufgestellten Planwerk über das hinaus, was insoweit erfolgt ist, nicht notwendig. Abgesehen davon, dass die Reglementierung von Einzelhandelsbetrieben nach Sortiment und Größe in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO, somit auch im Kerngebiet nach § 7 BauNVO, ohnehin nur zulässig wäre, wenn daraus eine planungsrechtlich abgrenzbare Nutzungsart folgte (vgl. bereits BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 77.84 –, BRS 47 Nr. 58), hat die Plangeberin hier zutreffend entschieden, eine solche Feindifferenzierung über das erfolgte Maß hinaus nicht vorzunehmen.

Auf der Grundlage der gutachterlichen Einschätzung wurden in einem Abstimmungsprozess die Zusammensetzung, die Größenordnungen sowie die erfolgten Eingrenzungen der zulässigen Einzelhandelsflächen entwickelt.

Für die Kerngebiete erfolgen überdies umfängliche vertragliche Regelungen ebenfalls mit Einschränkungen und Eingrenzungen.

Teilweise erfolgte in den Kerngebieten neben der quantitativen Begrenzung des Einzelhandelsangebots die Hereinnahme qualitativer Anforderungen an den Einzelhandelsbesatz in der Form von Festsetzungen zu Haupt- und Randsortimenten.

Über die Kernnutzung „Einzelhandel“ in dem Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum am Minoritenplatz hinaus sind dort ergänzende Nutzungen zulässig, die typischerweise oder zumindest häufig in solchen Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vorkommen. Vorgesehen ist etwa die Unterbringung von Büros u.ä. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur diesbezüglichen Art der baulichen Nutzung ermöglichen die Realisierung der entsprechenden Angebote und sichern die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungen für die Zukunft. So sind etwa „Büro- und Praxisräume sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO“ ohne weiteres zulässig, die von Dienstleistern aus dem gesundheitsorientierten (z.B. Arztpraxen, Massage-Physiotherapie-Praxen) sowie unternehmensorientierten Bereich (z.B. Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater, Ingenieurbüros) gemietet werden können.

- c. Die Zulassung, aber auch die Einschränkung „sonstigen Wohnens“ im Sinne des § 7 Abs. 2 Nrn. 6 und 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:

Nach den Vorgaben der BauNVO ist in den Kerngebieten die Zulässigkeit von Wohnnutzungen 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.

- d. 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 ähnliche Einrichtungen (die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe anzusehen sind) in Teilen des Geltungsbereichs 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. Für die Bereiche an der Herzogstraße (MK 1a und MK 2), die wirtschaftlich stärksten Bereiche, sind jedwede Vergnügungsstätten oberhalb des 1. Obergeschosses nur ausnahmsweise zulässig.

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 Spiel- und Automatenhallen aus Kerngebieten nach der geltenden Rechtslage grundsätzlich möglich ist, hat das BVerwG 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 in den Jahren danach 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.

- e. Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden in den festgesetzten MK ebenfalls ausgeschlossen. Aufgrund der bei solchen Betrieben auftretenden Emissionen von Luftschadstoffen und wegen der verkehrsbedingten Geräusentwicklung sind sie an den hier zu beplanenden hochwertigen Standorten zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich.
- f. Laut der Schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Stolz mbH 2013) gibt es im Geltungsbereich verschiedene Immissionsorte, die durch Verkehrslärm und Gewerbelärm ausgelöst werden. Es stehen grundsätzlich aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung. Hierbei gilt, dass die aktiven Maßnahmen den passiven Maßnahmen vorzuziehen sind. Im innerstädtischen Bereich, wie hier auf der Hafestraße, sind aktive Maßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände nicht umsetzbar. Um diese Immissionsorte trotzdem schallschutzrechtlich zu schützen wurden Festsetzungen der Lärmkontingentierung aufgenommen. Die Lärmkontingentierung sind über die Mischgebiete, für die Kerngebiete wie auch für den Bestand errechnet und festgesetzt worden.

5.1.4 Zusammenfassung zur Art der baulichen Nutzung

Insgesamt kann damit im Rahmen der durchgeführten Abwägung festgestellt werden:

Bei den ergangenen Festsetzungen ist die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten dahingehend gewahrt, dass diese insgesamt „vorwiegend“ der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Sie decken zentrale Funktionen ab mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher einer Stadt sowie für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereiches“ (vgl. zu diesem Erfordernis bezüglich Kerngebieten: BVerwG, 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 dabei im Sinne des Leitbildes der „Europäischen Stadt“ für die Klever Unterstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gebietsspezifische Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Verwaltungsnutzungen für die Bürger und nichtstörendem Gewerbe sowie – teilweise u.a. 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 Nutzungen der Gebiete, für die hier Festsetzungen getroffen werden, damit so ausgerichtet werden, dass man sich „in ihnen trifft“. Sie umfassen das gesellschaftliche Leben – also all das, was das Leben einer Innenstadt ausmacht (vgl. dazu erläuternd: Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 7, Rdnr. 1). Der Charakter der festgesetzten Gebiete insgesamt ist demzufolge – insbesondere angesichts der Festset-

zungen zur Art der baulichen Nutzung – mit den in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen auch im Hinblick auf die bereits erfolgten Regelungen in dem „Nachbar-Bebauungsplan“ Nr. 1-279-0 zureichend gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.2.1 Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ)

Wie auch bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zielen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung u.a. darauf ab, dem Innenstadtcharakter des Plangebiets städtebaurechtlich gerecht zu werden. Eine vergleichsweise hohe Verdichtung der baulichen Nutzung entspricht in diesem Sinn ausdrücklich den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für die Entwicklung der Unterstadt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele für den Bereich Unterstadt zulässige Wand- und Firsthöhen als Höchstmaße sowie teilweise, soweit hierfür besondere städtebauliche Gründe bestehen, auch als Mindestmaße festgesetzt. Die Festsetzungen betreffend zulässige Wand- und Gebäudehöhen sind dabei als absolute Höhen über NN ausgedrückt, um – insbesondere vor dem Hintergrund der gegebenen leichten Abschüssigkeit des Geländes nach Norden hin – eine eindeutige Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen zu erleichtern. Zum besseren Verständnis sind außerdem Bestandshöhen in die Planung eingetragen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3. wird die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten auch dann ermöglicht, wenn diese die festgesetzten Höchstmaße für Wandhöhen überschreiten. Dabei wird durch die Erforderlichkeit eines Abrückens sichtbarer Technikaufbauten von den städtebaulich besonders wirksamen Gebäudeaußenkanten in dem Kerngebiet sichergestellt, dass wesentliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der zukünftig entstehenden Bauvolumen an nicht erfolgen.

5.2.1.1 Kerngebiete

Durch die – im Sinne der von der Stadt angestrebten Nutzungsverdichtung im Bereich des nördlichen Auftakts der Innenstadt – erfolgende Festsetzung einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 für die zeichnerisch festgesetzten Kerngebiete werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft, aber auch eingehalten.

Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in den verschiedenen Teilflächen des Kerngebietes sind vorrangig an den Gebäudehöhen zum einen der jeweils gegenüberliegenden Bestandsbebauung an der Kavarinerstraße und der Herzogstraße orientiert und von daher differenziert auf Wandhöhen über NN bzw. der Firsthöhen über NN festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird auch eine angemessen proportionierte städtebauliche Fassung der Platzflä-

che westlich des Rathauses sowie der Grünfläche an der Minoritenkirche sichergestellt.

Für das Kerngebiet MK 2, welches den wichtigen Stadteingang aus der Richtung des Bahnhofes städtebaulich markiert, sind gegenüber dem benachbarten Baufeld des MK 1 um 3,0 m auf 30,0 bzw. 36,0 m über NN erhöhte Höchstmaße für Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Dies entspricht insbesondere der herausgehobenen städtebaulichen Funktion als Fassung des als Auftakt der Herzogstraße neu herausgebildeten Platzraums.

Für das Kerngebiet MK 3 ist ergänzend zur maximalen Wandhöhe von 32,5 m über NN und der maximalen Firsthöhe von 34,5 m über NN eine Mindestwandhöhe von 27,5 m über NN festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Volumen der geplanten Bebauung als Element des Stadtblocks wahrgenommen werden kann, ohne diesen zu dominieren. Gleichzeitig soll hier der Auftakt zur Kernzone der Innenstadt herausgehoben werden, der aufgrund seiner Lage und seiner Freistellung als Solitär über eine besondere städtebauliche Position verfügt. Auf eine Regelung der Geschossigkeit wird verzichtet, da die erforderlichen Geschosshöhen für die zulässigen Nutzungen stark variieren können und daher in diesem Zusammenhang zur Durchsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt ungeeignet sind.

Für das Kerngebiet MK 4 ist ergänzend zur maximalen Wandhöhe von 31,5 m über NN und der maximalen Firsthöhe von 33,0 m über NN eine Mindestwandhöhe von 21,0 m über NN festgesetzt. Das neue Gebäude soll als Mittelpunkt die weiteren Gebäude in der Umgebung nicht überragen, deshalb ist hier eine geringere Höhe festgesetzt worden. Zusätzlich lässt die Höhenfestsetzung die Möglichkeit verschiedene Einschnitte zu erbauen zu. Dies ist wichtig, da für das Gebäude auf der ersten Etage ein Durchgang sowie Terrasse geplant ist.

Für das Kerngebiet MK 5 ist eine maximale Firsthöhe von 34,5 m über NN festgesetzt. Auf diese Weise wird die neue Bebauung harmonisch abgerundet und entwickelt eine optische Zusammengehörigkeit.

Im Geltungsbereich sind Flächen für Tiefgaragenstellplätze festgesetzt worden. Derzeit wird der Minoritenplatz fast vollständig als Parkplatz genutzt. Um diesen städtischen Missstand (s. Stadtentwicklungskonzept) zu beheben, wurde die Tiefgaragenstellplatzfläche festgesetzt. Um den Verkehr zu bündeln und zu lenken, soll es nur eine Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt geben. Dies bedeutet, dass die weiteren Tiefgaragen (Rathaus, Los 2a sowie auch die Bestandsgebäude) über eine Ein- und Ausfahrt geleitet werden sollen. Dies ist nur unterirdisch realisierbar, so dass einen Dachparkbereich auszuschließen ist.

Das Kerngebiet MK 4 weist einen Abstand von ca. 4 m zu dem Bestandsgebäude Deutsche Bank auf. Um diesen geringen Abstand planungsrechtlich zu

sichern, wurde eine Baulinie als Festsetzungen gewählt, so werden keine Abstandsschwierigkeiten ausgelöst. Jedoch ist die Realisierung der Baumaßnahme nur möglich, wenn in diesem Bereich vollständig mit Spundwänden gearbeitet wird. Nur so ist eine weitere Nutzung des vorhandenen Gebäudes (Deutsche Bank, Anlieferung Edeka, Bürgerbüro) möglich. Die vorhandene Tiefgarage der Deutschen Bank ist während der Baumaßnahme nicht mehr zu nutzen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die festgesetzten Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, der bestehenden Vorprägung des Standorts angemessen, die geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise ist zum einen sichergestellt, dass im Fall von Grundstücksteilungen grenzständig gebaut werden muss. Dies ist für die angestrebte Ausbildung geschlossener Straßen- bzw. Platzfassaden erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen und Baulinien definiert sind, entsprechen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans den Flächen der festgesetzten Baugebiete. Davon ausgenommen sind lediglich eine Teilfläche des MK gegenüber dem Spoykanal, die für die Errichtung von Außenanlagen vorgesehen ist, sowie ein schmaler Streifen des Mischgebiets nördlich der Wallgrabenzone, durch den sichergestellt wird, dass die dort zukünftig zu errichtende Bebauung gegen diese einen angemessenen Abstand einhält.

Entlang der Kavarinerstraße und der Herzogstraße werden Baulinien festgesetzt, durch die sichergestellt wird, dass die Fassung der vorhandenen Straßenräume in diesem Bereich – entsprechend dem historisch entwickelten städtebaulichen Bestand – durch unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzende Baukörper weiter fortgeführt wird.

Ebenso werden im Bereich der Kerngebiete in Richtung der Wallgrabenanlage Baulinien gegenüber der Wallgrabenzone festgesetzt, durch die sichergestellt wird, dass dieser neu zu schaffende Stadtraum, welcher den Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen im Bereich der Unterstadt markiert, auf der Stadtseite durch eine klar ablesbare, geschlossene städtebauliche Begrenzung gefasst wird.

Im Gegensatz dazu werden gegenüber den neu zu fassenden Straßenräumen im Inneren des geplanten Stadtquartiers – ihrem „informellen“, durch Aufweitungen, Knicke und unregelmäßig geformte Platzflächen geprägten Charakter entsprechend – die überbaubaren Flächen (lediglich) durch Baugrenzen markiert, da in diesen Bereichen ein Zurückspringen der zukünftigen Bebauung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar ist.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (Tiefgarage) sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Kerngebieten sind Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sowie der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Um einen Überblick über die notwendigen Stellplätze zu erlangen, wurde eine überschlägige Stellplatzberechnung durchgeführt. Insgesamt wurde ein Stellplatzbedarf für das Kerngebiet 4 von 169 Stellplätzen errechnet. Bei der Berechnung wurde für das Fitnessstudio (ca. 1500 m²) ein Stellplatzbedarf von 30 Stellplätzen errechnet. Der Stellplatzbedarf wurde mit dem Stellplatzschlüssel 1 Stellplatz pro 50 m² Sportfläche berechnet. Dieser Schlüssel erscheint für die gemischte Nutzung sinnvoll, da die Fitnessstudiostellplätze voraussichtlich am Abend genutzt werden, die Stellplätze im Einzelhandel bis zum Abend. Die Einzelhandelsfläche löst insgesamt einen Stellplatzbedarf von 212 Stellplätzen aus, es wurde eine Reduzierung von 30 % des Stellplatzbedarfes gewährleistet, da die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut ist. Daher ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 169 Stellplätzen. Die festgesetzte Tiefgaragenfläche weist eine Größe auf, die diese Anzahl von Stellplätzen aufnehmen kann.

5.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte private Grünfläche angrenzend an die Minoritenkirche weist im Bestand eine standortgerechte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf.

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Wallgrabenzzone, deren Grundstücke überwiegend im öffentlichen Eigentum stehen, sollen je nach Größe mit strapazierfähigen, robusten Rasenmischungen sowie mit Bodendeckern, niedrigen Sträuchern und Stauden oder Ziergräsern begrünt sowie dauerhaft gepflegt werden. Die aktuell bereits vorhandenen Grünflächen werden bis zum Spoykanal ergänzt.

Soweit in dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich noch ein Grundstück im Eigentum eines privaten Eigentümers vorhanden ist, wird zurzeit der Ankauf dieser Fläche betrieben. Sollte dieser nicht rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss bewerkstelligt werden können, werden insoweit unverzüglich bodenordnerische Maßnahmen vorzubereiten sein.

5.6 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Festsetzungen zum Schutz und zum Erhalt prägender Bäume und Straßenbaumpflanzungen (öffentliches Grün) werden gemäß den dazu getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus Kompensationsgesichtspunkten sowie unter stadtgestalterischen Aspekten getroffen.

5.7 Regelungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Luftschadstoffen

Zur Begrenzung der von den Kerngebieten – insbesondere infolge der Nutzung u.a. der Tiefgarage sowie im Bereich mit Be- und Entladevorgängen ausgehenden – Geräuschimmissionen wird in den Bebauungsplan eine sogenannte "Emissionskontingentierung" aufgenommen.

Die festgesetzte Emissionskontingentierung basiert auf den Untersuchungsergebnissen des im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans tätig gewordenen Geräuschgutachters. Sie stellt den rechtlichen Niederschlag einer schalltechnischen Gesamtkonzeption für das Plangebiet und seine Umgebung dar, wobei die jeweils unterschiedlichen Immissionsituationen an den verschiedenen relevanten Immissionsorten sowie die betrieblichen Möglichkeiten der Minderung und Begrenzung von Schallemissionen berücksichtigt wurden. Die Heranziehung und Zugrundelegung der DIN 45691 wird dabei inzwischen auch in Urteilen der obergerichtlichen Rechtsprechung ausdrücklich gebilligt (vgl.: BayVGH, Urteile vom 21. Februar 2013 – 2 N 11.1018 –, Rn. 28, juris; vom 29. November 2012 – 15 N 09.963 –, juris; und vom 11. April 2011 – 9 N 10.1373; Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (OVG RhPf.), Urteil vom 8. März 2012 – 1 C 10775/11 –, Baurecht (BauR) 2012, S. 1198; Urteil vom 2. Mai 2011 – 8 C 11261/10.OVG –, UPR 2011, S. 319, Rdnr. 75).

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die Zulässigkeit von Anlagen innerhalb der Kerngebiete – ergänzend zu den Festsetzungen betreffend die darin zulässigen Nutzungen – im Hinblick auf die von diesen ausgehenden Geräuscheinwirkungen beschränkt.

Bei diesem Verfahren wird für jeden Quadratmeter des Grundstücks einer potentiell Schall emittierenden Anlage bzw. eines Betriebs ein Schalleistungspegel ermittelt, der als maximales Emissionskontingent L_{EK} im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Durch die festgesetzten Kontingente wird sichergestellt, dass auf die zu den Kerngebieten benachbarten Immissionsorte (regelmäßig bewohnte Gebäude) nur solche gewerblichen Geräusche aus dem Plangebiet einwirken, die um mindestens 6 dB(A) unterhalb der für diese jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwerte liegen. Insofern ist davon auszugehen, dass die aus dem Plangebiet ausgehenden Geräusche an allen Immissionsorten ungeachtet von dort möglicherweise bestehenden Vorbelastungen aus anderen gewerblichen Geräuschquellen keine relevanten Immissionsbeiträge im Sinne der TA Lärm leisten.

Zur Bemessung der Emissionskontingente wurden zunächst anhand dieser "Zielwerte" die an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt verträglichen Schallimmissionen errechnet. In einem zweiten Schritt wurden diese sodann auf Schallemissionen zurückgeführt, deren Summe – unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Vorbelastungen – so auf die Teilflächen des Gebiets, für das die Festsetzung erfolgt, als "Quellflächen" verteilt wurden. Auf diese Weise ist sichergestellt worden, dass jede Teilfläche innerhalb dieses Gebiets ausreichende "Emissionsspielräume" für eine gebietsverträgliche Nutzung dauerhaft erhält.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten anstelle von bestimmten technischen Maßnahmen zum Lärmschutz ist gewährleistet, dass ein hinreichender Schutz der Gebietsumgebung vor aus dem Betrieb der in den Kerngebieten zulässigen Nutzungen ausgehenden Immissionen erreicht werden kann, ohne dass detaillierte Regelungen hinsichtlich der zukünftigen technischen Entwicklung der am Standort vorhandenen oder zugelassenen Vorhaben und Anlagen "vorhergesehen" und entsprechend festgeschrieben werden mussten. Vielmehr haben es die zukünftigen Nutzer der Gebietsflächen nunmehr in der Hand, durch "maßgeschneiderte" betriebliche Maßnahmen – etwa die Beschränkung von Anlieferungsfahrten auf die schalltechnisch in der Regel unkritischen Zeiten – die geforderten Schallschutzziele in der Art und Weise zu erreichen, dass sie mit den gegebenen produktionstechnischen Anforderungen am besten vereinbar sind.

Auf diese Weise wird im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den gewerblichen Belangen erreicht. Die Festsetzung bestimmter Einzelschallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich und erfolgt auch deshalb nicht, weil diese im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht abschließend und "zukunftsicher" ermittelt werden können, da die zukünftige Entwicklung betrieblicher Erfordernisse grundsätzlich nur bedingt absehbar ist. Die festgesetzten Kontingente sind für die Ausübung der Nutzungen im Plangebiet ausreichend.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung" des DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	$L_{EK,T}$ Tag (6-22 Uhr)	$L_{EK,N}$ Nacht (22-6 Uhr)
MK 1, MK 2, MK 5	63	47
MK 3	67	55
MK 4	67	52

Für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets, die von den Richtungssektoren A bis E gemäß Planzeichnung überstrichen werden, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691, Dezember 2006, das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Sektor			Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
Bez.	Anfang	Ende	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
A	310,0	60,0	11	11
B	60,0	170,0	0	0
C	170,0	194,0	3	3

D	194,0	270,0	1	2
E	270,0	310,0	4	5

Die Winkelsektoren beziehen sich auf den Bezugspunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten $y = 2509660,02$; $x = 5739418,76$ (vgl. Planzeichnung). Für die Festlegung der Winkelsektoren gilt: $0^\circ = \text{Norden}$, $90^\circ = \text{Osten}$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach DIN 45691, Abschnitt 5, zu erfolgen. Eine Textausgabe der DIN 45691 wird bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung, Interimsrathaus, Landwehr 4-6, 47533 Kleve, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

5.8 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für die hochmittelalterliche Siedlungsstelle („Motte“) unmittelbar nördlich der Minoritenstraße ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Festsetzung soll eine vollständige archäologische Untersuchung der „Motte“ sichern. Erst nach dieser Untersuchung können die weiteren Baumaßnahmen des Kerngebietes durchgeführt werden. Sollten sich bei den Baumaßnahmen weitere archäologische Funde ergeben, sind diese ebenfalls erst zu untersuchen, bevor die Baumaßnahmen weiter fortgeführt werden können. Als Hinweis wird zusätzlich aufgenommen, dass bezüglich der Flächen, in denen der Erhalt von Bodendenkmalsubstanz nicht gewährleistet werden kann, ihre fachgerechte archäologische Untersuchung, Dokumentation und Bergung zu gewährleisten und im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren gem. § 21 Abs. 4 i.V.m. § 9 DSchG NW mit dem Fachamt abzustimmen sind.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung wird durch die Gestaltungssatzung für die Innenstadt geregelt.

6. Erschließung

6.1 ÖPNV

Durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Kleve ist das Plangebiet gut an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr angeschlossen. Gleichzeitig besteht durch den Busbahnhof und die Haltestelle Koekkoek an der Kavarinerstraße 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 innerstädtische Anbindung gegeben.

6.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Hafestraße und die Herzogstraße an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Im Plangebiet ist lediglich der

als Kreisverkehr ausgebildete Kreuzungspunkt von Hafestraße, Flurstraße und Leinpfad als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die verbleibenden für den motorisierten Individualverkehr befahrbaren Bereiche sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um Abkürzungs-, Durchgangs oder Suchverkehr zu vermeiden und um den beabsichtigten, innerstädtischen Charakter des Gebietes hervorzuheben. Der Hauptverkehr soll über die Hafestraße, den Leinpfad und die Bahnhofstraße geleitet werden, um den Innenstadtbereich weniger zu belasten.

6.3 Ruhender Verkehr

Parkplätze sind oberirdisch nur an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der Hafestraße und des Leinpfads angeordnet. Eine größtenteils öffentlich nutzbare Tiefgarage wird über den Kreisverkehr erschlossen und den Hauptanteil der benötigten Stell- und Parkplätze aufnehmen. Die Tiefgarage ist bis auf die historische innere Stadtmauer reduziert worden, für die Durchfahrten kann die Stadtmauer mehrfach durchbrochen werden.

Durch diese Anordnung werden in ausreichender Zahl Stellplätze in einer innenstadtypischen Ausprägung bereitgestellt, ohne dabei die öffentlichen Bereiche durch den ruhenden Verkehr zu belasten.

6.4 Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV und im Hinblick auf die Innenstadtlage soll der Fußgänger- und Radfahrerverkehr infolge der in dem Bebauungsplan vorgenommenen Regelungen gestärkt werden. Prioritär ist dabei der direkte Anschluss an den zentralen innerstädtischen Fußgängerbereich über die Kavarinerstraße und die Herzogstraße zur Großen Straße. Die neuen Baukörper sowie die Festsetzung des Fußgänger- und Verkehrsberuhigte Bereiche sollen die Attraktivität dieses Bereichs steigern.

Weitere Fußgänger- und Radwegeverbindungen verlaufen in Ost-West-Richtung entlang des Leinpfads und der Hafestraße sowie in Nord-Süd-Richtung entlang des Spoykanals. Diese Verbindungen dienen der fußläufigen Erschließung des Plangebiets, sind aber über den Abgrenzungsbereich hinaus für die Gesamtstadt von beträchtlicher Bedeutung.

Der Fußgänger- und Radfahrweg entlang des Leinpfads ist Teil des regionalen Radverkehrsnetzes 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. Hier soll die städtische Ufergestaltung, die durch die Neuplanung des Opschlag begonnen wurde, fortgesetzt und durch die Herstellung der Verbindung zur Hochschule mit der Schaffung einer verbesserten 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.

7. Belange von Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft, Wasser sowie Flora und Fauna werden in der Vorprüfung zum Umweltbericht des Bebauungsplans ausgeführt und zusammengefasst. Außerdem werden Aussagen zum Artenschutz getroffen. Die Vorprüfung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Insofern ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Außerdem ist nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 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. 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 wenigen Ausnahmen der öffentlichen Grünflächen zeigen die rechtsgültigen Bebauungspläne eine potentielle Vollversiegelung.

Es liegt eine Altlastenverdachtsfläche 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 östlichen Rand des Geltungsbereichs bildet der von Süd nach Norden verlaufende Spoykanal. Das Gewässer verbindet den Kermisdahl südöstlich der Stadt mit dem Altrhein und übernimmt neben der Gewässerfunktion auch eine Funktion im Biotopverbund. Aufgrund des kanalartigen Ausbaus im innerstädtischen Bereich kann die Bedeutung des Gewässers bezüglich 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).

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 Geländeausprägung 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 des Bebauungsplans 1-212-0 weisen drei Nutzungsstrukturen auf:

- A Verkehrsflächen besonderer Bedeutung - Versiegelte Fläche nachrangige ökologische Bedeutung
- B Straßenverkehrsflächen - Versiegelte Fläche - nachrangige ökologische Bedeutung
- C Kerngebiet - Versiegelte Fläche nachrangige ökologische Bedeutung

Die Realnutzung wird durch einen großen Parkplatzbereich, die Fußgängerzone, die Verkehrsflächen und den Spoykanal mit uferbegleitendem Baumbestand 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.

Fauna, Artenschutz

Aus den §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (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 natur-schutzfachlicher 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 dafür vorliegen, dass 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 in der Vorprüfung zum Umweltbericht Artenvorkommen der Lebensraumtypen 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 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 (§ 2 b LG NRW). Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan 1-212-0 weist keine begrüneten Uferbereiche aus. Der Spoykanal bleibt aber in seiner linearen Struktur als Teil der Biotopverbundfläche erhalten.

8. Belange von Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

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

8.2 Schmutzwasserentsorgung

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

8.3 Niederschlagswasserentsorgung

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

Den Einleitungsstellen zugeordnet sind die Gebiete R 3 bei Kilometer 0,291 und R 5 bei Kilometer 0,145 des Spoykanals.

Die nach dem Wasserrecht erforderlichen Einleitungserlaubnisse wurden bisher durch die zuständige Aufsichtsbehörde erteilt.

9. Belange des Bodenschutzes

Im Altlastenkataster ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Altlast bzw. Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB wird die nachfolgend aufgeführte Fläche 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:

„Verfüllung Minoritenplatz“ (ortsübliche Bezeichnung)
Landesregister Nr. 100149
Altlastenkataster des Kreises Kleve Nr. 0648

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-212-0 ist durch das Büro Erdbau-laboratorium Hannover, Dr.- Ing. Horst G. Giese, eine erste Gefährdungsabschätzung erstellt worden, welche sich in Teilen auch mit dem Abgrenzungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befasst. Es wurden 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Bundesbodenschutzverordnung 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.

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 zum Großteil im Bereich des in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals KLE 245, welches die gesamte Klever Innenstadt umfasst. (vgl. auch Abb. 9). Die Eintragung ist der historischen Entwicklung der Stadt und der dadurch zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde geschuldet.

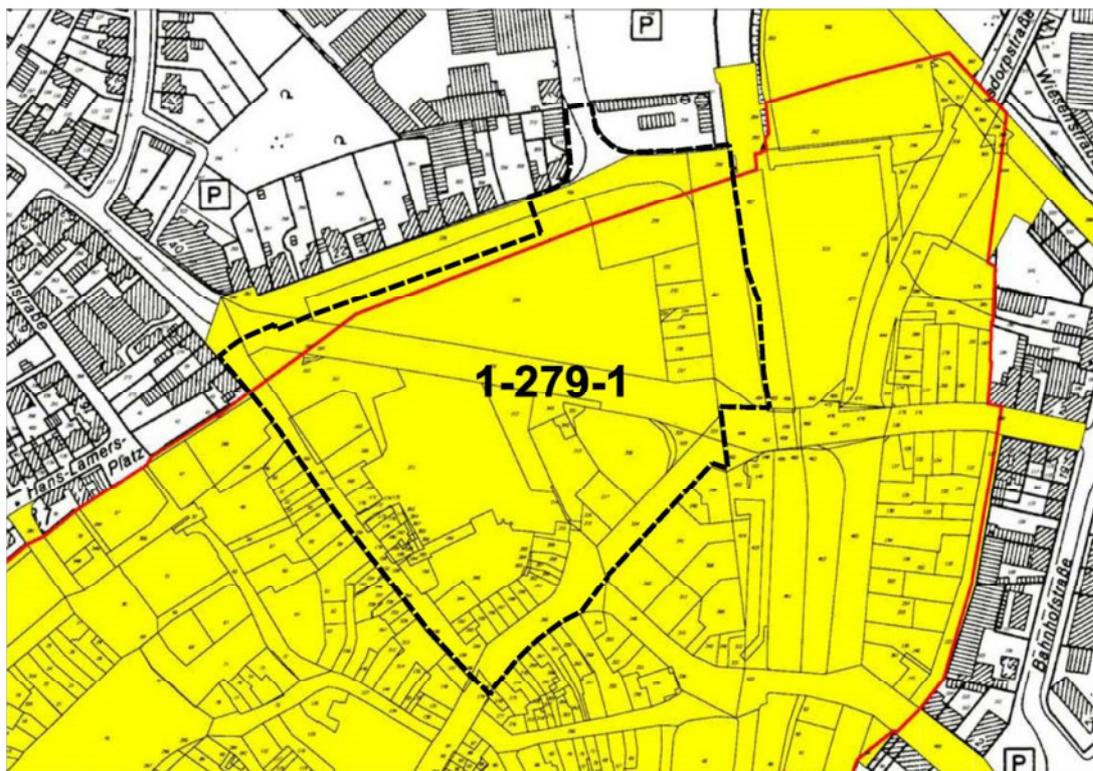


Abb. 9:
Ausschnitt Geltungsbereich und Bodendenkmal KLE 245

Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich im Denkmalbereich Tiertgardenstraße/Kavarinerstraße. Die Kavarinerstraße stellt mit ihren flankierenden Gebäuden sowie der gotischen Minoritenkirche und den ihr zugehörigen Freibereichen eines von drei Arealen dar, die den Denkmalbereich bilden. Zusammen mit den Gartenanlagen im Westen und der Tiertgardenstraße mit ihren herrschaftlichen Villen aus dem 19. Jh. bildet der Bereich der Kavarinerstraße eine bedeutsame städtebauliche Einheit.

Die Grenze des Bebauungsplans verläuft entlang der Kavarinerstraße. Demnach befinden sich nur die auf der Nord-Ostseite gelegenen Gebäude in seinem Geltungsbereich. Die Bestandsbebauung ist durch die festgesetzten Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert. Darüber hinaus sind der Doktor-Arntz-Turm und die Minoritenkirche als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) dargestellt, die dem Denkmalschutz unterliegen.

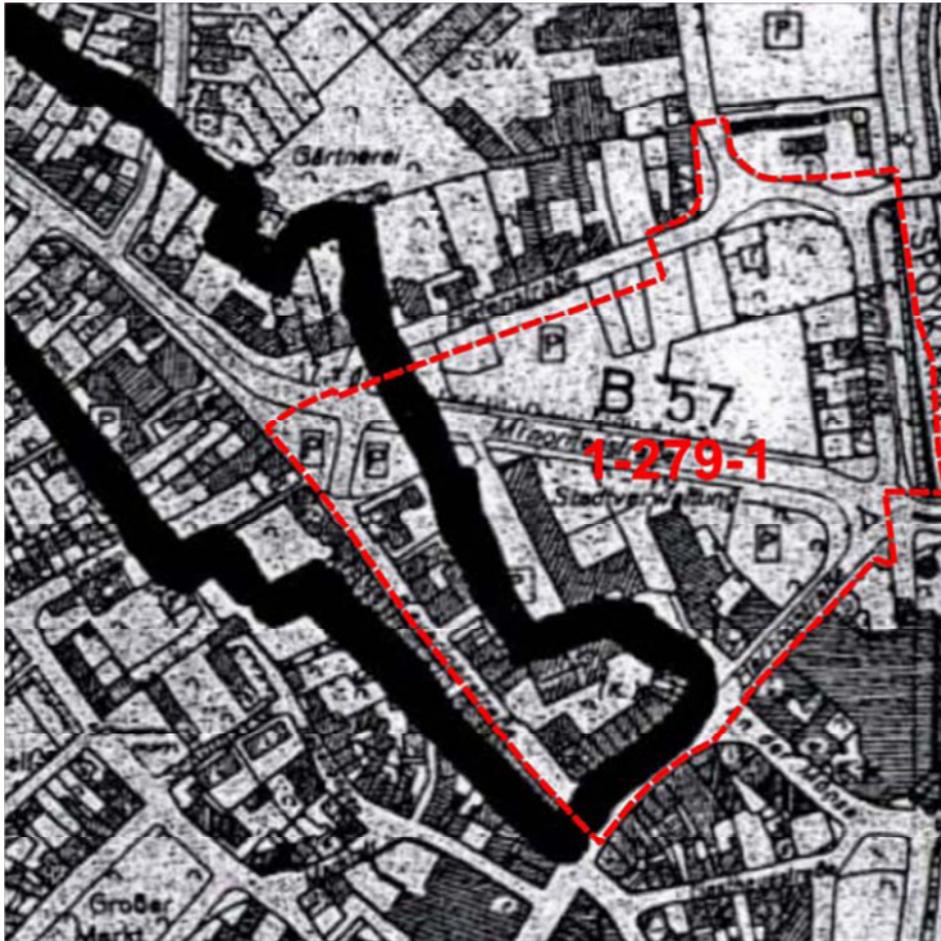


Abb. 10:

Ausschnitt Denkmalbereich Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße

Nach Rücksprache mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – wurden in den Jahren 2011 bis 2013 durch das Büro Wroblewski Archäologie & Burgenforschung in Vorbereitung zum vorliegenden Bebauungsplan und ergänzend zu dem 1993 durchgeführten Suchschnitt eine Sachverhaltsermittlung zur archäologischen Untersuchung durchgeführt. Zusätzlich wurde von dem Büro Ocklenburg-Archäologie eine Untersuchung in 2012 durchgeführt.

Anhand von Suchschnitten wurden im Jahr 2011 der Verlauf und der Erhaltungszustand der Stadtmauer sowie das mögliche Vorhandensein historischer Reste von Werft-/ Hafenanlagen am Kanal untersucht. Mit zwei Suchschnitten konnten ein Stück des nördlichen Stadtmauerstrangs aus dem 13. Jh. sowie dessen Erweiterung zur Ostflanke hin aus der Mitte des 15. Jh. dokumentiert werden. An beiden Mauerstücken wurden neuzeitliche Ergänzungen festgestellt. Der Suchschnitt zur Klärung des Vorhandenseins von Werft- und Hafenanlagen am Kanal war bis auf Verfüllschichten befundleer.

In den Jahren 2012/ 2013 sollten durch weitere Suchschnitte der Verlauf und die Erhaltungsgüte von Stadtmauer und Graben geklärt sowie nach älteren, unbekanntem Siedlungsspuren, z.B. aus vorstädtischer Zeit, gesucht werden. Konkret ging es bei einem Suchschnitt um das Verhältnis von innerer und äußerer Stadtmauer sowie der Wallgraben-Anlage entlang der nördlichen Stadtflanke. In einem weiteren Schnitt wurde die innere Stadtmauer erfasst, um dann stadteinwärts geführt mögliche Siedlungsreste aufzu-

decken. Schließlich wurde die Besiedlungssituation im ehemaligen Kloster-/ Krankenhausumfeld untersucht. Die Suchschnitte lieferten folgende Ergebnisse:

Im Verlauf der Sachverhaltsermittlung konnten ergänzende Erkenntnisse zur Bauentwicklung der Stadtmauer-Wallgraben-Zone am Nordrand der Klever Altstadt gewonnen werden. Überraschend war der Nachweis einer unbekannteren hochmittelalterlichen Siedlungsstelle unmittelbar nördlich der Minoritenstraße, die bis mindestens in das 12. Jahrhundert datierbar und für die historische Genese Kleves von Bedeutung ist. Es handelt sich um eine künstlich aufgeschüttete Anhöhe bzw. Hügel, der mindestens im Osten und Süden von einem Wassergraben umgeben war. Seitlich auftretende Pfostenspuren deuten auf massive, unbekanntere Holzkonstruktionen (Palisaden, Brücken) hin. Auf dem Plateau des Hügels waren weitere Bauwerke platziert. Die Siedlungsstelle – vielleicht der Rest einer Motte (Erdhügelburg) – könnte ein Bestandteil des in diesem Bereich archivalisch nachweisbaren gräflichen Wirtschaftshofs gewesen sein, der als Burglehen an klevische Ministerialfamilien ausgegeben wurde.

Die Stadtgründung im 13. Jahrhundert bezog auch die hochmittelalterliche Siedlungsstelle (Motte) mit ein. Diese wurde über- und aufplaniert, mit einem leichten Geländegefälle nach Osten zum Spoykanal hin. Die Baugrundvorbereitung mag mit dem Bau der ersten Stadtmauer im Zusammenhang stehen. Der Mauer legte man einen Wassergraben vor, dessen stadteinwärts liegende Kante erfasst werden konnte. Der aufgegebene hochmittelalterliche Siedlungsplatz war nun innerstädtisch geworden und Bestandteil des Klostersgartens der Minoriten. Im Verlauf des 14./ 15. Jahrhunderts wurde der ersten Mauer eine zweite, parallel verlaufende Außenmauer vorgelegt. Hierzu musste der alte Wassergraben verfüllt werden. Vor der neuen Mauer entstand ein Doppelgraben, der sehr wahrscheinlich von einem Walkkörper separiert wurde.

Südlich des hochmittelalterlichen Siedlungsplatzes wurde im Ansatz das Raumgefüge eines ehemaligen Krankenhausgebäudes angetroffen, das seit dem 19. Jahrhundert in den Klostergebäuden der Minoriten untergebracht war. Neben dieser ersten Störung älterer Horizonte ist der Bau der Minoritenstraße nach dem 2. Weltkrieg zu nennen, die mit der Anlage eines erhöhten Straßenkörpers und zahlreichen Ver- und Entsorgungsleitungen einherging. Im Umfeld des Rathauses waren ältere Horizonte erst in Tiefen über 2 m anzutreffen.

Das Büro Ocklenburg Archäologie wurde mit der archäologischen Begleitung der Abrissarbeiten der Gebäude an der Werftstraße im Jahr 2012 beauftragt. Es erfolgte eine Erkundung zum Verlauf der Stadtmauer mit dem vermuteten „Netelenhorst-Turm“ auf den bebauten Grundstücken. Außerdem war mit jüngerer, neuzeitlicher Wohnbebauung und mit Resten der Uferbefestigung oder Hafenanlagen zu rechnen.

Tatsächlich trat bei der archäologischen Sachverhaltsermittlung überaus bedeutsame Bausubstanz der ehemaligen hochspätmittelalterlichen Stadtbefestigung mit dem halbrunden Turmstumpf des ehemaligen Bollwerks „Netelenhorst“ als Eckturm der mittelalterlichen Stadt zum Vorschein. An ihn schlossen sich die „älteren“ Stadtmauern in Richtung Westen zum Minoritenplatz, sowie parallel zum Spoykanal nach Süden an (Anfang 15. Jahrhundert). Nördlich bzw. östlich davon traten zwei weitere, etwa rechtwinklig zueinander stehende Mauerzüge auf. Diese „jüngeren“ Stadtmauern (1446) sind unterhalb

der Altbebauung in großen Teilen erhalten geblieben. An der Nahtstelle beider Mauerzüge befand sich, außen vorgelagert, ein später angesetzter Vorbau mit rundlichem Fundamentansatz (evtl. Turm/ Treppe) und einer anschließenden Pflasterfläche. In den aufgedeckten Flächen fanden sich neben den Baubefunden, mit einer Ausnahme, nur jüngere Auffüllschichten des endenden 19. Jahrhunderts und des 20. Jahrhunderts, die aus der Zeit des Brückenbaus (1903) und der später entstandenen Wohnbebauung (nach 1934) an der Werftstraße stammen. Nur an einer Stelle vor der Feldseite der inneren Mauer konnte in einer ungestörten Bauschuttschicht Fundmaterial aus dem 17./ 18. Jahrhundert geborgen werden.

Der Bebauungsplan trägt dem Vorhandensein der Bodendenkmalsubstanz in angemessener Weise Rechnung. Der Eckturm „Netelenhorst“ wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Zusätzlich rückt das Erdgeschoss soweit nach Westen, so dass der Netelenhorst im Westen ca. 5 m und im Süden ca. 12 m frei steht. Die Doppelzügigkeit der Stadtmauer und der Netelenhorst sollen auch an der Geländeoberfläche klar ersichtlich sein. Deshalb sind die Festsetzungen des Kerngebiets MK 3 so gewählt worden, dass der Bereich des Netelenhorst sowie der Eckbereich Außenmauer von der Bebauung freigehalten und durch Maßnahmen erkennbar gemacht werden. Auch hier tritt das Erdgeschoss zurück, so dass die besondere Beziehung der Stadtmauern zu erleben ist. Gleichzeitig werden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens Absprachen mit dem potenziellen Bauherrn getroffen, den Turm im Rahmen der Außenraumgestaltung zukünftig wieder erlebbar zu machen, z.B. durch teilweisen Aufbau und Schaffung eines Aufenthaltsbereichs. Diese Erlebbarmachung wird umfassend mit der Bodendenkmalpflege abgestimmt. Die besondere Beziehung und Lage der Mauerecken im Stadtgefüge ist für die Verwaltung wichtig und soll so weit wie möglich geschützt werden.

Daneben ist die Tiefgaragenfestsetzung so gewählt worden, dass die innere sowie die äußere Stadtmauer großflächig nicht überplant werden. Die Festsetzungen sind so getroffen worden, dass die die Tiefgarage die Mauer nur für Durchbrücke tangiert.

Jedoch können bestimmte Eingriffen nicht vermieden werden. Die Festsetzungen des MK 3 sowie des MK 4 sind so getroffen worden, dass die innere Stadtmauer nicht von der Bebauung betroffen ist. Um eine Durchfahrt der Tiefgaragen zu ermöglichen, ist es notwendig die innere Stadtmauer mehrfach zu unterbrechen, einmal für die Verbindung zwischen den Gebäuden und einmal für die Ein- und Ausfahrt Richtung Kreisverkehr Hafenstraße.

Die äußere Stadtmauer ist schon heute durch Leitungen und früheren Gebäuden stark gestört. Durch das Bauvorhaben und die Errichtung der Tiefgarage werden Mauerbereiche abgetragen. Die Mauer ist dadurch nicht vollständig zerstört, jedoch in Bereichen stark abgetragen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verlauf sowie die Möglichkeit der weiteren Untersuchung der Stadtmauer auch für weitere Generationen nach dem Bauvorhaben vorhanden sind. Um die genauen Ausmaße der Stadtbefestigung zu ergründen, wird im Baugenehmigungsverfahren in Absprache mit dem LVR die Tiefe mit Hilfe von Kernbohrungen untersucht.

Darüber hinaus bestehen im Zuge der konkreten Gebäudeausbauplanung verschiedene Möglichkeiten, die vorhandene Bodendenkmalsubstanz zu berücksichtigen. Detaillösungen können auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund des Einzelfallcharakters nicht angeboten werden. Ein vollständiger Verzicht auf bauliche Anlagen unterhalb der Gelän-

deoberfläche ist dagegen nicht verhältnismäßig, weil dadurch die Realisierbarkeit der Planung und die Qualität des Städtebaus und der Stadtgestaltung aufs Höchste gefährdet würden. Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans als Teil einer Gesamtplanung für die Unterstadt ist entscheidend für die Entwicklung der Klever Unterstadt als Eingangstor und verbindendes Glied im Stadtgefüge sowie elementar für die notwendige Stärkung der Klever Innenstadt als zentraler Handelsplatz und Ort des sozialen Austauschs. Die Realisierung der Planung steht somit im vorwiegenden öffentlichen Interesse.

Die Siedlungsstelle liegt zentral im Bereich des festgesetzten Kerngebietes 4. Dieses Denkmal kann nicht weiter geschützt werden, jedoch ist eine umfangreiche Untersuchung und Dokumentierung vor der Abtragung durch ein bedingtes Baurecht gesichert. Zusätzlich sind diese Eingriffe im Einvernehmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt.

Über die Bodendenkmäler ist abschließend im denkmalrechtlichen Verfahren zu entscheiden. Sämtliche Erdarbeiten sind mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig abzustimmen. Archäologische Untersuchungen sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß §§ 9 und 21 DSchG NRW zu veranlassen. In der Planzeichnung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen und eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen.

11. Sonstige Belange

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

Aufgestellt:

Kleve, den 23.01.2014

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

Rohwer