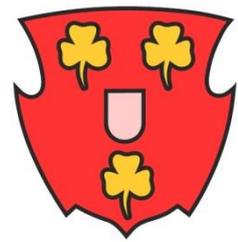


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 1-279-2
für den Bereich Minoritenplatz**



Kleve im September 2016

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-279-2 Stadt Kleve für den Bereich Minoritenplatz (Stand Juni 2018)

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
1.1 Allgemeines	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
3. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung	3
3.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
3.2 Erfordernis der Planung	3
3.3 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	3
3.4 Eckpunkte für den Minoritenplatz	5
3.5 Frühzeitige Beteiligung	7
4. Planerische Ausgangssituation	12
4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2018)	12
4.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	13
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	13
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve	15
4.5 Stadtentwicklungskonzept Kleve	15
4.6 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve	15
4.7 Vergnügungsstättenatzung der Stadt Kleve	15
4.8 Einzelhandelskonzept Stadt Kleve	17
5. Erläuterungen zu den Festsetzungen	20
6. Vorprüfung der Umweltbelange/ Artenschutz	25
7. Belange des Verkehrs	31
8. Belange des Denkmalschutzes	34
9. Belange des Bodens	36
10. Sonstige Belange	38

1. Planungsanlass

1.1 Allgemeines

Die Stadt beabsichtigt, durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1-279-2 den Minoritenplatz und seine Umgebung zu entwickeln. Dabei wird die durch den Bebauungsplan Nr. 1-279-1 die Unterstadt geändert. Für die Gesamtstadt ist das Vorhaben funktional und gestalterisch von zentraler Bedeutung. Durch die Neustrukturierung des insgesamt zwei Hektar großen Plangebiets im Innenstadtbereich soll das Stadtbild nachhaltig geprägt.

Funktional ist das Ziel der Planung, den Innenstadtbereich zu stärken. Die vorhandenen Strukturen sollen durch das Angebot zusätzlicher innenstadttypischer Nutzungen – wie Einzelhandel, Wohnen und Erholung – ergänzt und nachhaltig gestärkt werden.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans für den Bereich Minoritenplatz sollen daher im Zusammenarbeit mit Politik, Öffentlichkeit und Behörden gestaltet werden. Im Vorgang des Einleitungsbeschlusses hat die Politik Eckpunkte entworfen. Diese Eckpunkte stellen ein Grundkonzept für die zukünftige Bebauung des Minoritenplatzes vor. Die Eckpunkte wurden im Rat einstimmig beschlossen.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanung mit einer Größe von ca. 2.000 m² liegt in der direkten Nähe der vorhandenen Innenstadt. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden gebildet durch die Hafenstraße im Norden, das Rathaus im Westen, zusätzlich wird das Gebäude des alten Skalakino (ehemaliger Edeka) aufgenommen, so dass hier ggf. auch neue Baumöglichkeiten aufgenommen werden können.

Die detaillierte Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

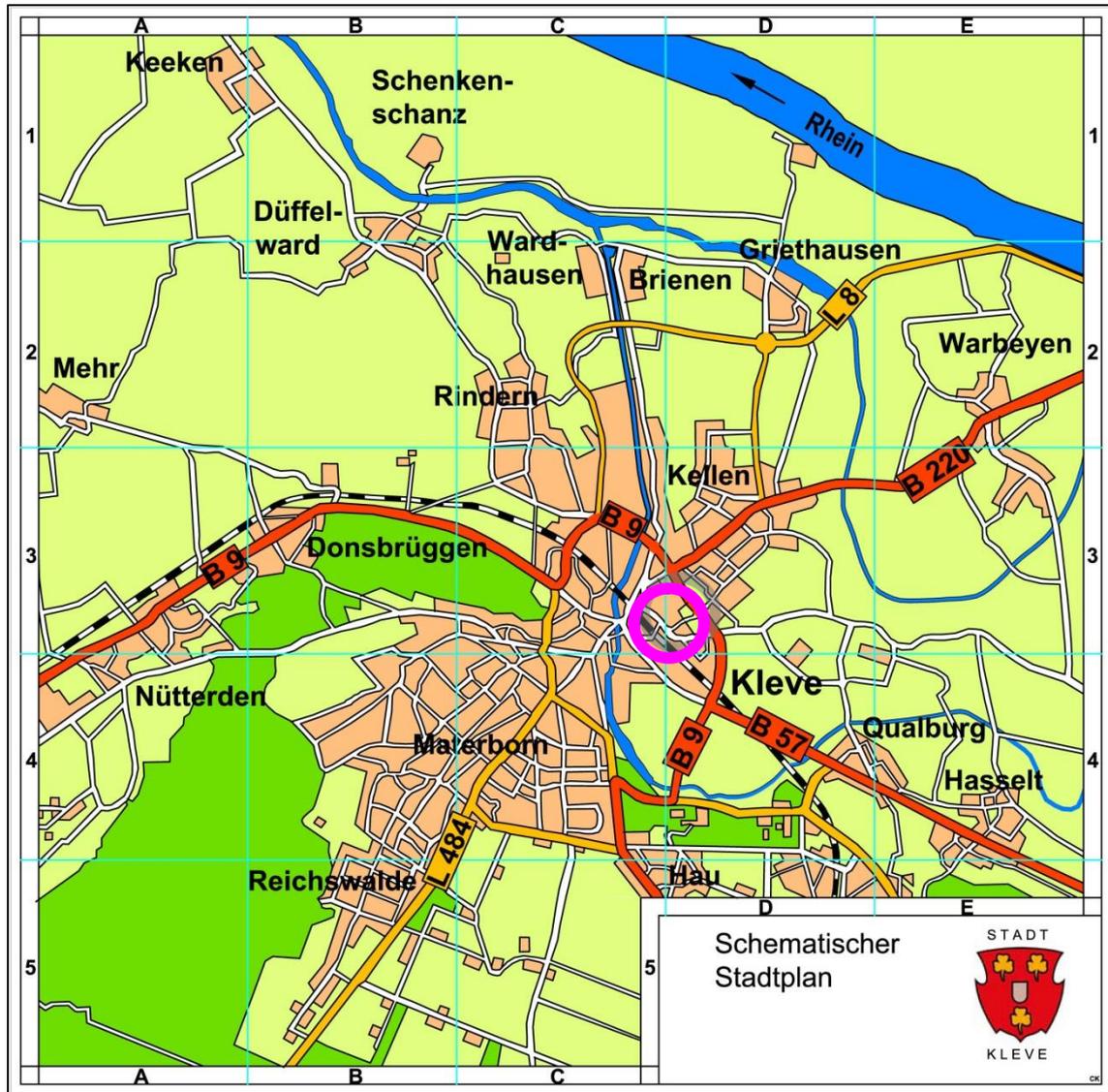


Abb. 3:
Lage im Stadtgebiet, ohne Maßstab

Erschlossen ist das Plangebiet über die Hafenstraße, die Kavarinerstraße und die Herzogstraße, wobei die Zufahrt des motorisierten Individualverkehrs über die Hafenstraße 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 hat am 28.06.2016 den Beschluss zur Änderung betroffen, so dass nun die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB durchgeführt werden kann. Das Ziel der Planung ist es, eine nachhaltige und sinnvolle Nutzung für den Minoritenplatz zu finden. Hierbei sollen die verschiedenen Belange z.B. der Innenstadt, der Denkmalpflege sowie der Erschließung beachtet werden. Ein Teil des Geltungsbereichs umfasst schon bebaute Flächen, jedoch ist für den Minoritenplatz noch keine passende Nutzung gefunden worden. Deshalb soll nun auch in Zusammenarbeit mit Öffentlichkeit, Behörden und Politik eine Nutzung gefunden werden.

3.2 Erfordernis der Planung

Derzeit wird der Minoritenplatz als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung scheint für diesen zentralen Platz nicht zweckmäßig, insbesondere da die direkte Nähe zur Innenstadt eine Nutzung mit Dienstleistungen, Einzelhandel oder Wohnen sinnvoller erscheint. Daher soll für den Minoritenplatz nun eine neue Nutzung ohne oberirdische Parkplätze gefunden.

3.3 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 Geltungsbereich umfasst zwar eine Gesamtfläche von ca. 20.000 m².

Davon sind allerdings ca. 3.500 m² für die Neubauprojekte auf dem Minoritenplatz geplant. Die vorhandene Volksbank sowie eine brachliegendes Areal liegen bei insgesamt ca. 2.000 m² überbaubarer Fläche. Die weiteren Flächen sollen als Grünfläche sowie als Plätze ausgewiesen werden. Damit liegt die überbaubare Fläche massiv, auch wenn man den Hotelbau (ca. 2.000 m²) mitrechnet, unter der zulässigen maximalen Grundfläche.

- 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 (Dimension der Verkaufsfläche noch nicht festgelegt) begründet, so dass die in Nr. 18.6.1 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 UVP erforderlich – und ausreichend – ist. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde für das Verfahren 1-279-1 durchgeführt, da diese Prüfung im Jahr 2013 durchgeführt worden, werden die Angaben als noch aktuell angesehen. 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. Es wird auch keine Verpflichtung zur Umweltprüfung gesehen, 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 UVP sein mögen, gegeben sind. Sie werden unter Zugrundelegung der einschlägigen denkmalrechtlichen fachgesetzlichen Bestimmungen auch intensiv in die vorliegend durchzuführende umfassende Abwägung einbezogen. Eine gesonderte Betrachtung nach dem UVP im Rahmen einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung wird dadurch aber nicht notwendig. Diese ist nur für diesbezüglich in der Anlage zum UVP besonders benannte Projekte hinsichtlich Umweltauswirkungen unter ökologieinterner Ausrichtung durchzuführen (vgl. dazu anstatt Vieler: Wulfhorst, in: Landmann / Rohmer, Umweltrecht, 68. Ergänzungslieferung 2013, § 12 UVP, Rdnrn. 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 Eu-

ropäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsaufstellung 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 Bebauungsaufstellung 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 Bebauungsaufstellung 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.

3.4 Eckpunkte für den Minoritenplatz

Im Dezember 2014 hat die Verwaltung die Politik gebeten, Eckpunkte für diese Entwicklung des Minoritenplatzes zu definieren. Diese Eckpunkte wurden bei der Verwaltung abgegeben und wurden 2016 vorgestellt und politisch diskutiert.

Die Eckpunkte sind als Synpose zusammengefasst worden, wodurch es zu Änderungen in den Formulierungen kommen kann. Die Originale sind im Anhang zu finden.

Die Eckpunkte sind unter folgenden Punkten zusammengefasst worden:

- Anbindung
- Plätze
- Wallgrabenzone/ Sichtbeziehungen
- Denkmäler
- Gebäude
- Stellplätze
- Nutzung sowie
- Beteiligung der Öffentlichkeit.

Folgende Eckpunkte wurden in Zusammenarbeit mit dem Rat der Stadt Kleve erarbeitet und als Ziel der Entwicklung des Minoritenplatzes festgelegt.

Abgestimmte Eckpunkte der Fraktionen zur Bebauung der Unterstadt (24.06.2016)

Anbindung	Plätze	Wallgrabenzone/ Sichtbeziehungen	Denkmäler	Gebäude	Stellplätze/ Tiefgarage	Nutzung	Beteiligung der Öffentlichkeit
Verbindung zu Herzogstraße/ Großstraße offenhalten	Schaffung von neuen repräsentativen Plätzen - attraktiver "Platz vor dem Rathaus" schaffen - attraktives "Umfeld am Netelenhorst" schaffen	Vergrößerung/ Verlängerung der Wallgrabenzone	Sichtbarmachung der vorhandenen Denkmäler	Mehrteilige Bebauung - Förderung der Wegebeziehungen	Bauverpflichtung Tiefgarage	Zulässigkeit von städtebaulich sinnvollen Nutzungen: - Büros/ Praxen/ Dienstleistungen - Wohnen - Einzelhandel	frühzeitige Beteiligung nach Bauausschuss im September - Begleitung durch externes Planungsbüro
Verbindung zur Hochschule/ Bahnhof/ Kurhaus (neue Wege schaffen)	Größe und Nutzbarkeit des "Platzes vor dem Rathaus" 1) "Große Variante" 2) "Kleine Variante"	Sichtbeziehungen aufrechterhalten		Reduzierung der Baufläche im Vergleich der bisherigen Festsetzungen - Baufläche klar definiert (zwei Varianten)	Anschluss aller vorhandenen Tiefgaragen	Schaffung von Fahrradabstellplätzen	
kein geschlossener Baukörper	kein Gebäude auf der Höhe vor dem Rathaus/ Koekkoekplatz	Abgrenzung der Wallgrabenzone durch die vorhandene Topographie		Neubau nicht höher als Volksbank	Anlieferung ist städtebaulich ansehnlich zu organisieren		
Schaffung von neuen städtebaulich sinnvollen Wegeverbindungen (Erstellung von Beikarten)	Schaffung von Raumkanten			Hochwertige Bebauung	Sicherung der vorhandenen Stellplätze entlang der Hafestraße - Status Quo sichern		
Erhaltung von vorhandenen städtebaulich relevanten und historisch relevanten Blickbeziehungen/ Schaffung von neuen attraktiver Blickbeziehungen (Erstellung einer Beikarte)	aufeinander abgestimmtes Gestaltungskonzept			Keine durchgängige Fassade (z.B. Materialwechsel/ Gliederung der Fassade)			
Hinweis: ggf. zugängliche Höfe, nicht notwendig, wenn ausreichend öffentliche Räume geschaffen werden	Lenkung der Fuß- und Radfahrer mit dem Ziel der Optimierung der Verkehrsführung						
	durch Bauleitplanung regelbar	regelbar im weiteren Verlauf					

Aus diesen Eckpunkten wurden drei Varianten erarbeitet, so dass in der frühzeitigen Beteiligung verschiedene Varianten diskutiert werden könnten.

3.5 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde freiwillig in das Verfahren aufgenommen. Hierbei wurde nicht nur eine Bürgerveranstaltung durchgeführt, zusätzlich wurde auch noch eine zweiwöchige Frist für weitere Stellungnahmen veröffentlicht. Zur Vorbereitung der angestrebten Entwicklung wurde im Rahmen einer sog. „Planungswerkstatt“ mit Hilfe von Prof. Wachten unter Einbindung der Klever Bürgerschaft eine Bürgerveranstaltung durchgeführt worden. Es sind drei verschiedene Varianten vorgestellt worden, diese Varianten sind aus den Eckpunkten entwickelt worden. Alle Varianten konnten diskutiert werden, ebenso konnten Anregungen gegeben werden.

Vorstellung der Varianten

Variante A

In der Variante A sind drei verschiedene Baufenster mit den Größen 780 m², 1.450 m² und 1.750 m². Diese Variante ist die verdichtete Variante, d.h. die Gebäude nehmen mit insgesamt ca. 4.000 m² die größte Fläche unter den Varianten ein. Der Rathausplatz weist hier eine Größe von ca. 1.000 m² und der Platz am Netelenhorst ist mit 850 m² geplant. Es gibt vier Verbindungen zur Herzogstraße, über den neuen Rathausplatz, zwischen den drei Baufenster sowie zwischen Netelenhorst und Volksbank vorbei. Die Wallgrabenzone wurde vergrößert und der Wasserverlauf vergrößert. Die Baufenster ragen über die im Boden liegende Stadtmauer hinaus.

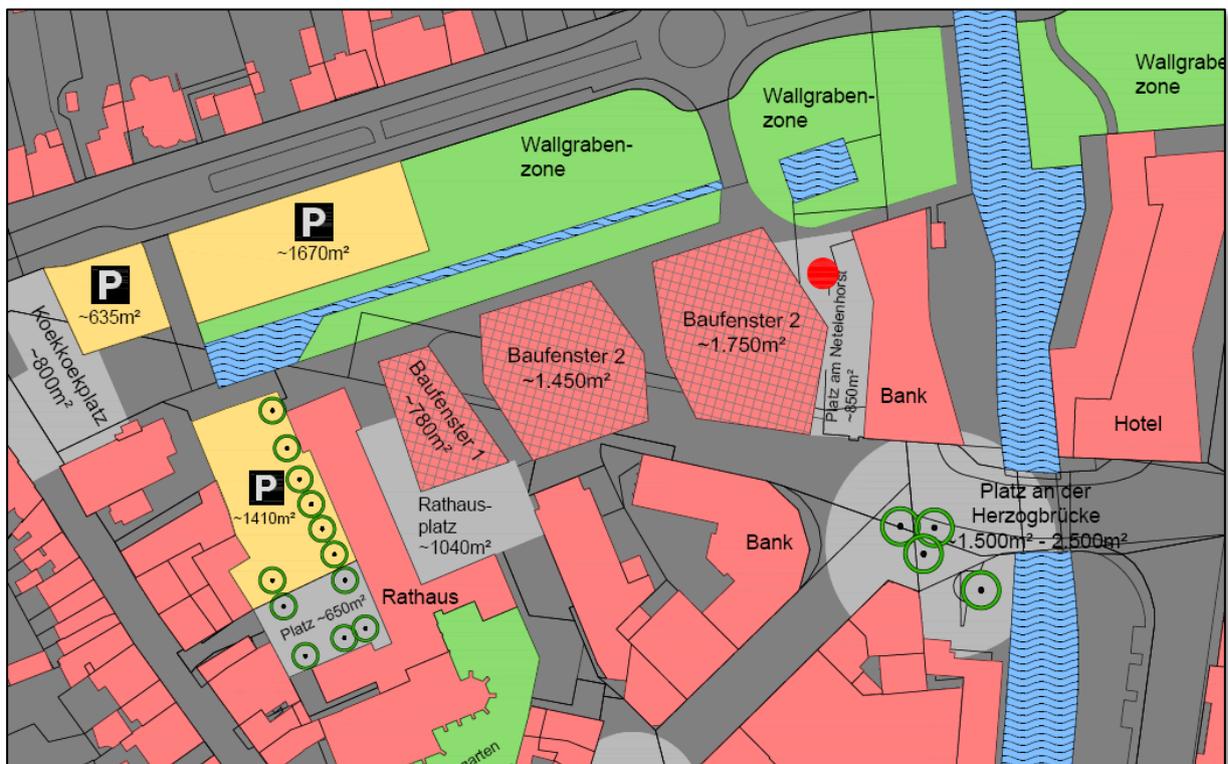


Abb. 3: Variante A

Variante B

Die Variante B sieht im Gegensatz zur Variante A einen sehr großen Rathausplatz vor. Es ist nur ein Baufenster mit 2.600 m² geplant, welches in Richtung Volksbank liegt. Der Rathausplatz weist hierbei eine Größe von 4.000 m² auf. Die Wallgrabenzone ist auch vergrößert und der Wasserlauf verlängert worden. Hierbei wird die Wallgrabenzone jedoch vom Baufenster eingeschnitten. Der Platz am Netelenhorst weist lediglich eine Größe von 7.90 m² auf. Die Verbindung zu der Herzogstraße ist über den großen Rathausplatz sowie zwischen der Volksbank und dem Netelenhorst möglich.

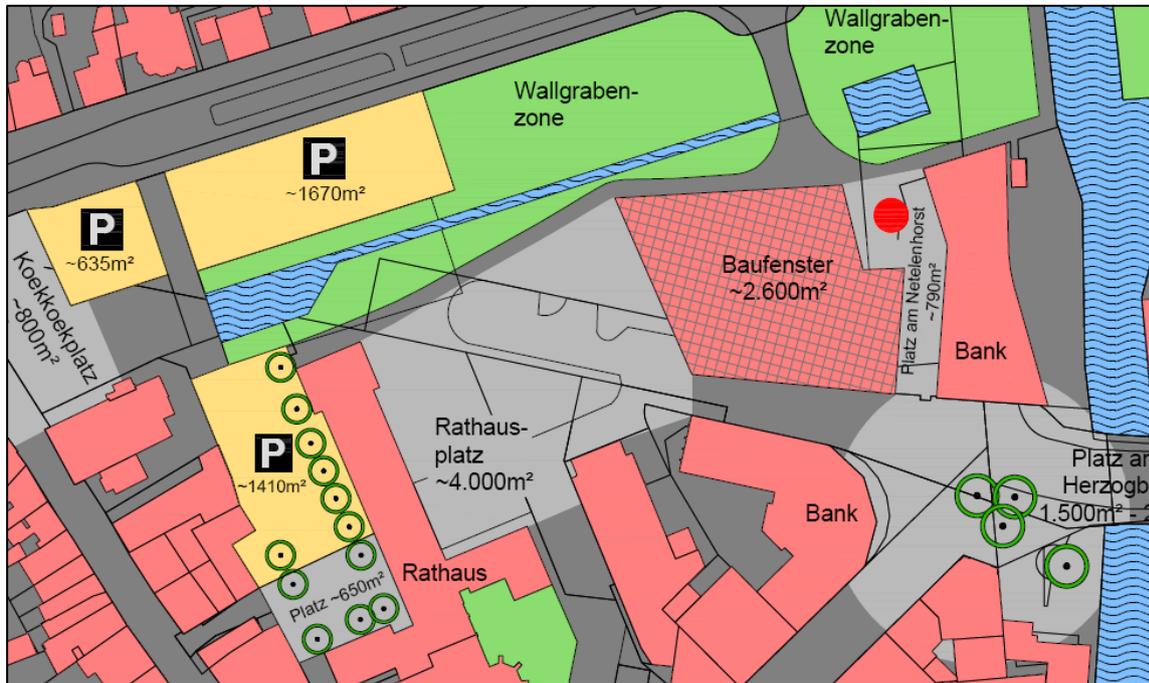


Abb. 3: Variante B

Variante C

Die dritte Variante C weist Elemente von beiden vorherigen Varianten auf. Die Wallgrabenzone ist wie in allen Fällen vergrößert und der Wasserlauf verlängert worden. Die Baufenster weisen insgesamt eine Größe von ca. 3.700 m² auf (Baufenster 1 – 1.730 m² / Baufenster 2 – 2.000 m²). Der Rathausplatz weist mit seinen 1.600 m² eine ausreichende Größe für verschiedene städtische Veranstaltung auf. Der Netelenhorst ist wie in allen Varianten ca. 800 m² groß. Die Verbindung zur Innenstadt ist mit drei Verbindung, Rathausplatz, zwischen den Baufenstern und zwischen Volksbank und Baufenster 2 gegeben.

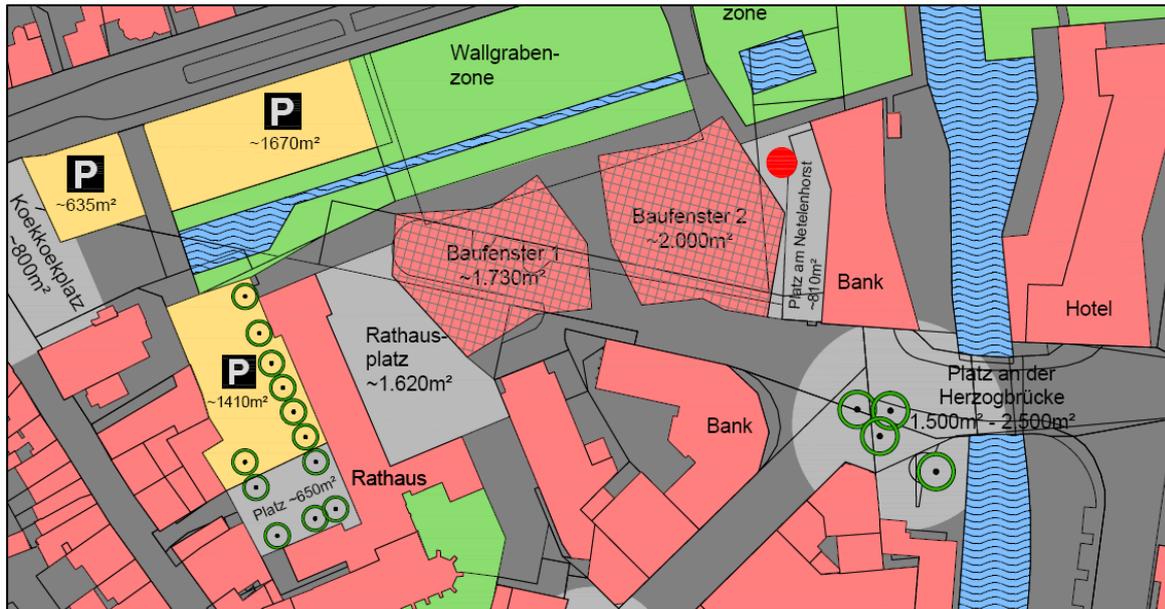


Abb. 3: Variante C

Auswertung der Veranstaltung von Prof. Wachten

Die Fläche des „Minoritenplatzes“ ist die wichtigste Potenzialfläche für die Stadtentwicklung in der Innenstadt. Wegen ihrer stadträumlichen und –funktionalen Bedeutung ist deshalb ein hohes Maß an prozessualer, organisatorischer und gestalterischer Sorgfalt notwendig.

Angesichts der Gelenkfunktion der Fläche des „Minoritenplatzes“ sollten neben dem engeren Areal, für dessen Entwicklung ein Bebauungsplan notwendig ist, auch die Verflechtungen mit den angrenzenden Stadträumen von der Wallgrabenzone bis zur „Große Straße“ und von der „Kavarinerstraße“ bis zum Spoykanal wie in einem Rahmenplan thematisiert werden. In diesem Rahmen können auch die Fragen des ehemaligen Edeka-Gebäudes, des Klostergartens und der Flächen hinter dem Rathaus behandelt werden.

Für die städtebauliche Entwicklung der Fläche des „Minoritenplatzes“ sollten zwei Baufelder, ein Platz auf der Ostseite des Rathauses, der den Trakt des Ratssaals mit der Wallgrabenzone in Verbindung bringt, eine gestaltete Fläche auf der Westseite des Rathauses, die nicht nur dem Parken dient, und ein gestalteter Freiraum am „Netelenhorst“ prägende Bestandteile des städtebaulichen Rahmens sein. Dies ist ein angemessener Umgang mit der Bedeutung und dem Potenzial der Fläche wie auch mit den vielfältigen Anforderungen an ihre städtebauliche Entwicklung.

Für zwei Baufelder spricht, dass sie mit jeweils rund 2.000 qm Grundfläche die notwendige Flexibilität für unterschiedliche Bauinvestitionen und Mischnutzungen bieten. Die Größe der Baufelder ermöglicht ein großes zusammenhängendes, durchaus innenstadttypisches Gebäude, als auch zwei bis drei Gebäude im innerstädtischen Maßstab. Generell ist an diesem Standort eine gewisse gestalterische und funktionale Vielfalt wünschenswert, denn Vielfalt ist ein prägendes Merkmal der Innenstadt. Die für den Bebauungsplan relevante Festlegung der Größenordnung der Baufelder gewährt diese Offenheit.

Zur Wallgrabenzzone sollten die Baufelder eine parallel verlaufende, klare Kontur zeigen. Rücksprünge in der Kontur zum Rathausplatz wie auch zum „Netelenhorst“ sollten gestalterisch geprüft werden. Ansonsten sollte die Wallgrabenzzone in der Breite ihres westlichen Endes nach Osten fortgesetzt werden. In Verbindung mit dem Spoykanal ist eine der wenigen Stellen im Stadtgefüge gegeben, an denen die „Innenstadtgrenze“ markant in Erscheinung tritt. Die Bebauungen der Baufelder sollten überwiegend geneigte Dächer aufweisen. In der vorrangig drei- bis viergeschossigen Bebauung sollten aus stadträumlichen Gründen an ausgewählten Stellen auch gestalterische Akzentuierungen mit höhergeschossigen Bauteilen möglich sein, was aber ebenfalls einer sorgfältigen Prüfung bedarf. Insgesamt kann damit die neue Bebauung zwischen den beiden Polen Rathaus und Volksbank vermitteln.

Die Innenhöfe der Baufelder sollten Begrünungsmöglichkeiten aufweisen. Die Erdgeschosszonen können bei einer entsprechenden Begrünung ihrer Dachflächen im Inneren der Baufelder ganz bebaut werden. Es ist zu empfehlen, einen baugestalterischen Rahmen zu erarbeiten, aus dem das Spannungsfeld von einheitlichen Vorgaben für die Baufelder und der gewünschten gestalterischen Vielfalt hervorgeht, was für die vergleichsweise kleinen Baufelder eine schwierige Aufgabe ist.

Die Baufelder sollten gemischte Nutzungen aufweisen. Die Erdgeschosse sollten vorrangig Raum für Einzelhandelsangebote bieten, insbesondere in Zuschnitten und Größenordnungen, die in den anderen Geschäftslagen nicht vorhanden sind. Dienstleistungsangebote, Büros, Praxen, Gastronomie und Angebote der Fort- und Weiterbildung sollten das Nutzungsspektrum erweitern, soweit die Tragfähigkeit an diesem Standort gewährleistet ist. In den Obergeschossen sollte Wohnen die vorherrschende Nutzung sein, evt. auch hier und da mit Praxen und Büros gemischt.

Der Standort bietet sich für kleinere Wohnungen an, die auch mit Service-Angeboten kombiniert werden können.

Die Größe und Kontur des Rathausplatzes lässt sich abschließend nur auf der Grundlage von verschiedenen gestalterischen Entwürfen für das gesamte Areal bestimmen. Das gilt auch für den Zuschnitt der gassen- und Straßenräume und der Freifläche am „Netelenhorst“. Wichtig ist, dass ein kleines Netz öffentlicher Räume die Durchlässigkeit des Areals garantiert, damit es seine Funktion als Gelenk innerhalb des Stadtgefüges wahrnehmen kann. Der Rathausplatz wird in der vorgeschlagenen städtebaulichen Konstellation eine Größenordnung von rund 1.500 qm erfahren und die Freifläche am „Netelenhorst“ rund 800 qm. Wichtiger als die Größe ist jedoch die Nutzbarkeit und Ausstrahlung des Rathausplatzes. Er sollte repräsentativen Charakter haben, kleinere Veranstaltungen möglich machen und auch zum Aufenthalt einladen. Diese drei Ansprüche gestalterisch umzusetzen, ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Rathausplatz sollte ein befestigter Platz mit nur wenigen Bäumen werden, während die Fläche am „Netelenhorst“ einen grünen Charakter aufweisen sollte. Denn am „Netelenhorst“ sind die kleinen Höhenunterschiede des Terrains und die Zufahrt zur Volksbank über einen Platz nicht so gut gestalterisch zu bewältigen wie über eine Grünfläche, die Geländemodellierungen zulässt.

Für die Festlegung des Gefüges der öffentlichen Räume, ihrer Gestaltung und Konturierung der Baufelder sollten unabhängig vom Bebauungsplan verschiedene Entwürfe

(Mehrfachbeauftragung oder kleiner Wettbewerb, evt. als Studentenwettbewerb unter Beteiligung verschiedener Hochschulen) erarbeitet werden, um über die Diskussion der jeweiligen Vor- und Nachteile unterschiedlicher Entwürfe und über die Möglichkeit eines Vergleichs zu einer guten Auswahl und angemessenen Festlegung zu kommen. Damit kann man der anspruchsvollen Aufgabe gerecht werden.

In diesem neuen Areal sollten keine oberirdischen Stellplätze liegen. Seine Lage ist zu bedeutsam und die Flächen sind zu knapp, um sie dem „Parken“ zuzuordnen. Deshalb muss der Stellplatzbedarf, der aus den neuen Nutzungen resultiert, und der öffentliche Stellplatzbedarf in einer oder zwei Tiefgaragen abgedeckt werden, die bei zwei aber eine gemeinsame Zufahrt haben sollten. Dabei ist auch die Anschlussmöglichkeit der bereits vorhandenen Garagen zu prüfen. Dies ist eine deutliche Erschwernis für Bauinvestitionen, die Bedeutung des Standortes rechtfertigt aber diesen Aufwand.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies zusammengefasst: Die Umriss der Baublöcke sind gestalterisch sorgfältig zu entwickeln und dann über Baulinien definitiv festzulegen. Ebenso sollte die Anzahl der Vollgeschosse eindeutig definiert werden und auch ein Ausschluss von Zufahrtsmöglichkeiten in die Tiefgarage an den „prominenten“ Lagen innerhalb des Areals. Vom Charakter her weist das Areal Kerngebietsfunktionen auf. In diesem Rahmen ist der hohe Wohnanteil zu begründen. Es wird erforderlich sein, in den textlichen Festsetzungen und in begleitenden Festsetzungen über Ortssatzungen die Baugestalt, die Dachformen und den Grad der Begrünung zusätzlich zu regeln.



Abb. 3: Entwurf Prof. Wachten Dez. 2016

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2018)

Im Regionalplan (RPD 2018) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist die Fläche des Bebauungsplangebiets als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Ebenso stellt der Regionalplan 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 regionalen Verkehr (nicht elektrifizierte Bahnstrecke)“ im Regionalplan dargestellt und mit dem Hinweis „Engpässe und Ausbaumaßnahmen“ kombiniert. Der Spoykanal ist als „Wasserstraße“ gekennzeichnet.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) der neu aufgestellt wird, so dass auch die Ziele und Grundsätze des Regionalplans in der Aufstellung beachtet werden müssen.



Abb. 4:

Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2018), ohne Maßstab

4.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), der in seiner bisherigen Fassung 2016 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.

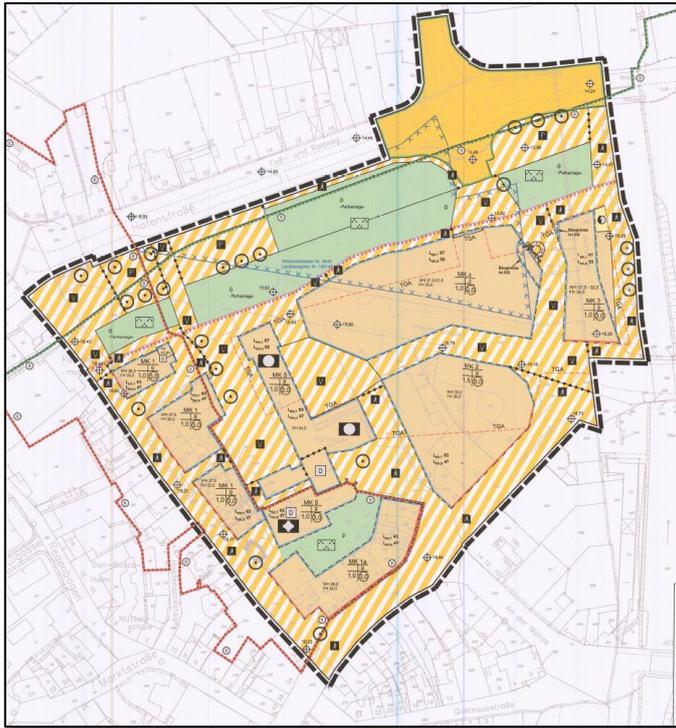
In dem zeichnerischen Teil des LEP NRW ist der Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans als Teil des für Kleve definierten Siedlungsraums festgelegt. 2018 wurde für den Landesentwicklungsplan ein Änderungsverfahren eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele bzw. Grundsätze des LEP NRW, die dem geplanten Vorhaben entgegengehalten werden können, bestehen nicht.

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

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1-279-1 setzt für den Minoritenplatz ein Baufenster als Kerngebiet fest. Zusätzlich sind in diesem Bereich Lärmfestsetzungen, Festsetzungen für die Denkmalpflege sowie Höhenfestsetzungen auf. Da die Fläche des Minoritenplatzes eine städtische Fläche ist, soll diese Fläche nicht unter diesem Baurecht veräußert werden, bis eine zufriedenstellende Variante des Baurechts gefunden worden ist. Dies ist auch mit dem Oberverwaltungsgericht entsprechend vergleichend festgehalten worden.



Bebauungsplan Nr. 1-279-1

4.5 Stadtentwicklungskonzept Kleve

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

4.6 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich“ vom 2013 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 Vergnügungsstättenkonzeption 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 Vergnügungsstätten an. Somit wird gutachterlich vorgeschlagen, mit den Mitteln der Bauleitplanung, Vergnügungsstätten zunächst in allen Gebietskategorien auszuschließen, bei gleichzeitiger Zulässigkeit als Ausnahme in einem Teil des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt - unter Wahrung der städtebaulichen Qualität.

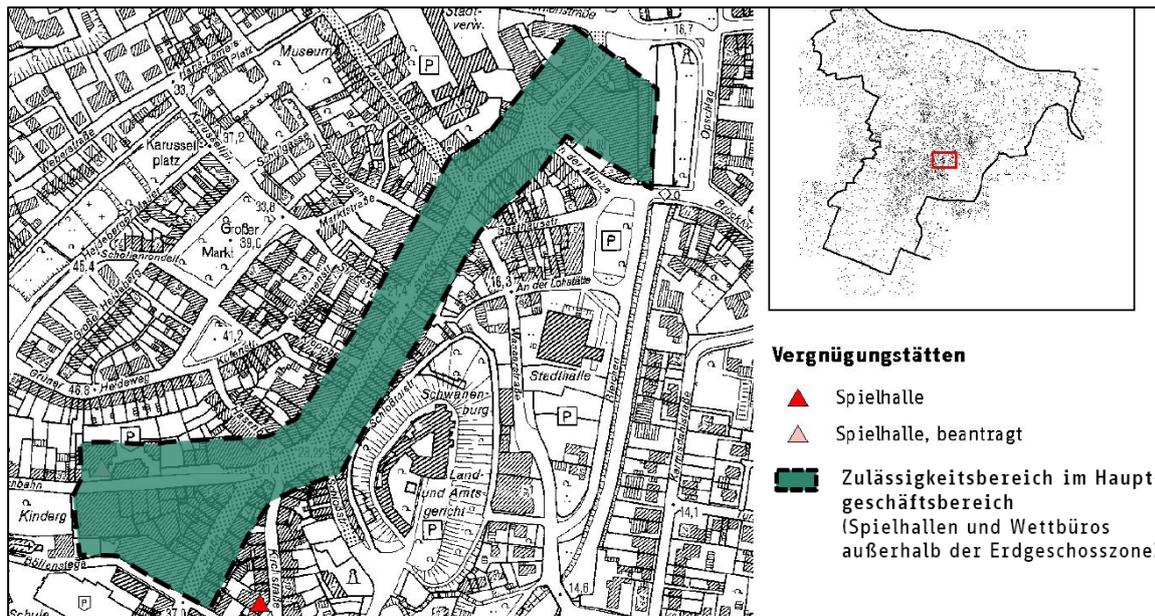


Abb. 9:

Vergnügungsstättenkonzept 2013 (Accocella 2013 (VergnügungsstättenkonzeptionStadt 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 Vergnügungsstätten (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

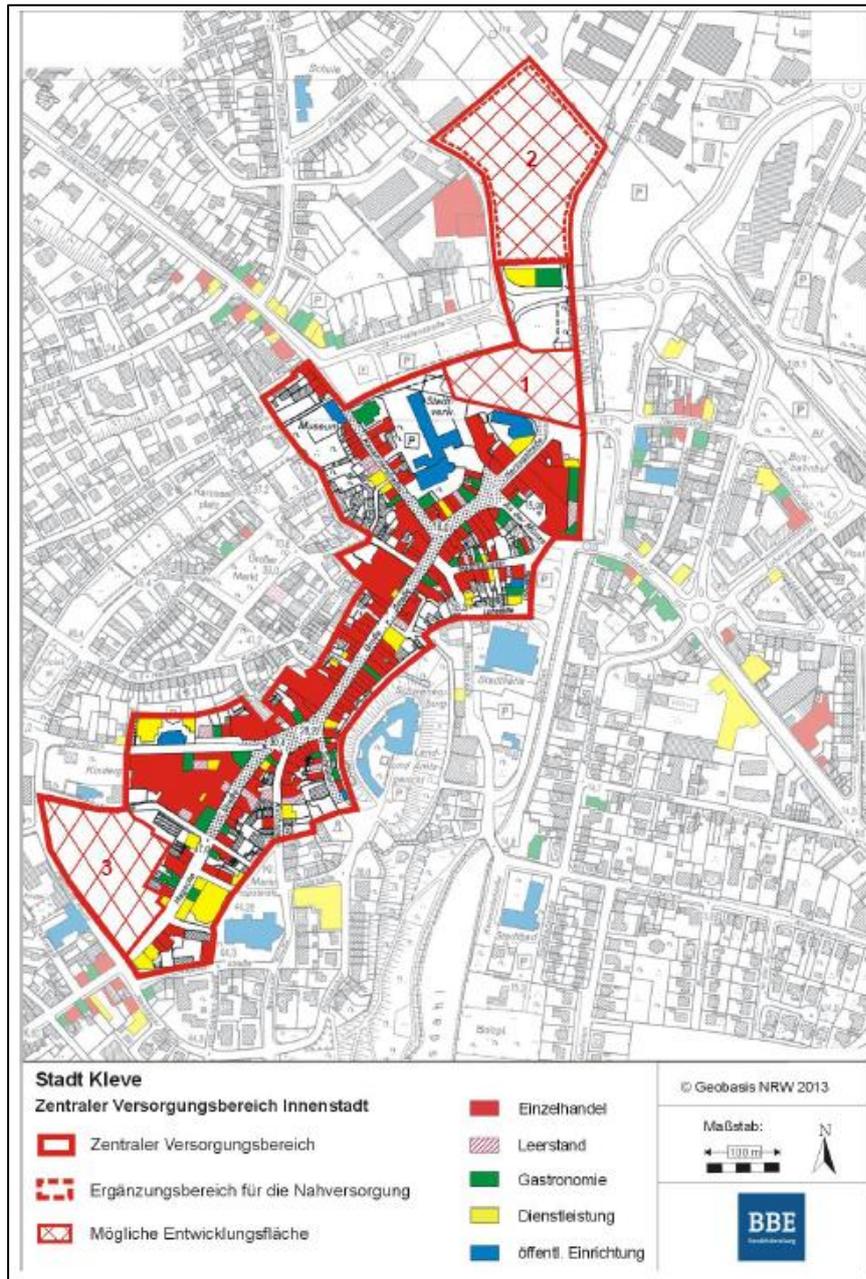
Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen aus der Erdgeschosszone zu verdrängen.

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 vollständig auszuschließen um einen möglichen Trading-Down-Effekt zu vermeiden.

4.8 Einzelhandelskonzept Stadt Kleve

Für den Bebauungsplan Nr. 1-279-1 ist 2013 eine Einzelhandelsuntersuchung von der Firma BBE durchgeführt worden. Der Minoritenplatz liegt im zentralen Versorgungsbe- reich. Derzeit wird das Einzelhandelsgutachten überarbeitet, da die Unterlagen noch voll- ständig ausgearbeitet worden sind, wurde eine Auswirkungsanalyse der Einzelhandels- entwicklung am Minoritenplatz im März 2018 erstellt.



Für den Minoritenplatz in der Stadt Kleve soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für das Plangebiet ein Kerngebiet festsetzt. In den Baufeldern, die derzeit in Umplanung sind, ist unter Beachtung des Einzelhandelsausschluss ab dem 2. Obergeschoss eine maximale Verkaufsfläche von ca. 4.700 m² realisierbar.

Der Untersuchungsstandort ist in dem im Einzelhandelskonzept für Stadt Kleve abgegrenzten „zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt“ zugeordnet. Das Hauptzentrum soll als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten fungieren.

Die Einkaufsstadt Kleve weist vor allem mit dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich eine hohe regionale Ausstrahlungskraft auf. Das Planareal kann zu einer Weiterentwicklung des Betriebs- und Branchenbesatzes innerhalb des Hauptzentrums Kleve-Innenstadt beitragen.

Das innerstädtische Einzugsgebiet umfasst die Städte und Gemeinden Bedburg-Hau, Kranenburg, Emmerich am Rhein, Goch, Kalkar, Rees, Uedem, Weeze sowie die niederländischen Gemeinden in direkter Grenzlage Berg en Dal (inkl. Millingen aan der Rijn, Ubbergen, Groesbeek), Mook an Middelaar und Gennep mit ca. 254.500 Einwohnern, die über ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 1,17 Mrd. € verfügen. Der projektierte Umsatz der Einzelhandelsansiedlungen wird sich zu 44 % aus der Kaufkraft der Klever Bevölkerung rekrutieren. Mit Kunden aus dem erweiterten Naheinzugsgebiet (Bedburg-Hau, Kranenburg) werden voraussichtlich ca. 12 % des Umsatzes erzielt. Das Ferneinzugsgebiet und Streuumsätze tragen zu ca. 44 % des Umsatzes bei, so dass neben einer Verbesserung der Versorgung der Klever Bevölkerung auch eine Verfestigung der bestehenden übergemeindlichen Ausstrahlungskraft ausgelöst wird. Das projektierte Einzelhandelsvorhaben ist geeignet, die innerstädtische Versorgung für die Bevölkerung in der Stadt Kleve und im übergemeindlichen Einzugsgebiet weiterzuentwickeln, ohne eine wesentlich darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft zu entfalten.

Die Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Klever Innenstadt, teilweise auch auf das Nebenzentrum Kleve-EOC/ Hoffmannallee beziehen, während sich für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und für die Nahversorgung angesichts der Projektgröße, der Sortimentsstruktur und der Wettbewerbssituation nur nachrangige Auswirkungen einstellen werden.

Das Planvorhaben mit max. 5.700 m² (Betrachtung mit potenzieller Umnutzung Volksbank) einzelhandelsbezogener Verkaufsfläche stellt angesichts der Versorgungsbedeutung der Stadt Kleve (übergemeindliches Marktgebiet) und der innerstädtischen Einzelhandelsausstattung (ca. 38.800 m² Verkaufsfläche) eine angemessene Weiterentwicklung des mittelfentralen Einzelhandelsangebotes dar. Das Sortimentsangebot bezieht sich vor allem auf innenstadttypische Sortimente, für die eine Diversifizierung angezeigt ist.

Selbst bei einer Betrachtung der „Worst-Case-Variante“ mit einer maximal möglichen Zusatzverkaufsfläche von ca. 7.850 m² können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Klever Innenstadt weitgehend ausgeschlossen werden. Die Einschätzung resultiert aus der Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich der Klever Innenstadt, so dass wettbewerbliche Auswirkungen ohne städtebauliche Relevanz sein werden. Einzig für die Ansiedlung eines größeren Elektronikfachmarktes können strukturelle Auswirkungen für die Klever Innenstadt nicht ausgeschlossen werden.

Dies schließt allerdings nicht aus, dass es innerhalb der Innenstadt zu einer Verschiebung der Einkaufslagen kommen kann. Mit dem Planvorhaben können auch weitere zentrenprägende Nutzungen in der Innenstadt konzentriert werden, so dass ggf. ein Bedeutungsverlust für das Nebenzentrum EOC/ Hoffmannallee eintreten kann.

Es wird eine städtebauliche Aufwertung im Bereich der Unterstadt eintreten. Die Entwicklung eines direkt an die innerstädtische Hauptgeschäftszone angrenzenden Entwicklungsareals entspricht den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kleve sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung.

Die im Rahmen des Worst-Case-Szenarios dargestellten Wettbewerbswirkungen stellen die theoretisch denkbaren Maximalwirkungen dar. Dieses setzt die Ansiedlung exponierter Anbieter voraus, die aufgrund der Eigenattraktivität und der Marktdurchdringung erhebliche Umsätze aus den gefestigten Einzelhandelsstrukturen der Stadt Kleve auf sich ziehen können. Demgemäß ist das diskutierte Worst-Case-Szenario nur bedingt realisierbar, da es sich teilweise um theoretische und „marktferne“ Größen handelt, für die mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Betreiber zu finden sein werden. Dies gilt umso mehr, als

die unterstellte zweigeschossige Nutzung nur von wenigen Einzelhandelbetrieben umgesetzt werden kann und die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder nur relativ kleine Betriebseinheiten (im Maximum 1.800 m² Verkaufsfläche bei zweigeschossiger Belegung) zulassen.

Weitere Informationen können auch dem Gutachten herausgenommen werden.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete

Um eine größere Übersichtlichkeit und eine bessere „Handhabbarkeit“ der Festsetzungen zu erreichen, ist in dem vorliegenden Bebauungsplan deshalb eine Unterteilung in zwei Kerngebiete (MK 1 und MK 2) vorgenommen worden. Für die einzelnen Kerngebiete sind teilweise unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung erfolgt.

Zulässige Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind in dem Kerngebiet generell im Hinblick auf die erfolgende Angebotsplanung regelmäßig allgemein zulässig die kerngebiets-typischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände, 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.

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.

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 Kerngebietsnutzungen zu schaffen. Insofern 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 die neuen Gebäude am Minoritenplatz wird verwiesen.

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

Um jedoch nur eine behutsame Erweiterung des Einzelhandels zuzulassen, wird gem. § 1 (7) BauNVO eine horizontale Gliederung vorgenommen. Da das Kerngebiet MK 2 bereits mit einer Bank bebaut ist, gelten diese Änderungen ausschließlich für das MK 1. Dies bedeutet, dass die in dem Kerngebiet nur im Erdgeschoss Einzelhandel zulässig ist. Dies führt zu einer maximalen Einzelhandelserweiterung von ca. 2.600 m² Grundfläche. Die Verkaufsfläche ist dementsprechend geringer.

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

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.

Um einen zukünftigen „Trading-Down-Effekt“ von vornherein zu verhindern, sind Vergnügungstätten 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.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten jedweder Art werden auch Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Wettannahmestellen, 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 erschwerenden 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.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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.

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.

- Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Wallgrabenzzone, deren Grundstücke im öffentlichen Eigentum stehen, sollen als Parkähnliche Grünanlage gesichert und erweitert werden. Dies bedeutet, dass die vorhandene Grünfläche auf die historischen Grundzüge wieder zurückgesetzt wird. Die Wallgrabenzzone soll wieder bis zur äußeren Stadtmauer verbreitet werden. Die Gestaltung der Grünfläche ist derzeit noch nicht klar und wird im Bebauungsplan nicht weiter festgesetzt.

- Regelungen zum Lärmschutz und zum Schutz vor Luftschadstoffen

Folgende Informationen sind aus dem Lärmgutachten von 2013 übernommen werden. Das Lärmgutachten wird aber im Verfahren nochmals überprüft.

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 Immissions-situationen 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 Schallleistungspegel ermittelt, der als maximales Emissionskontingent LEK 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 Einzel-Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich und erfolgt auch deshalb nicht, weil diese im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 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.

- Verkehrsgutachten

Im Bereich der Innenstadt von Kleve werden derzeit verschiedene Projekte entwickelt. Aufgrund der vielschichtigen Nutzungen mit Einzelhandel, Gewerbe und Wohnnutzung ist mit einer Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Das erste Areal (Plangebiet 1) befindet sich am Minoritenplatz am Rand der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und der Fußgängerzone. Dieses Areal soll vor allem durch innenstadttypischen Einzelhandel und Wohnnutzung geprägt werden.

Das zweite Areal (Plangebiet 2a/b) liegt auf den alten Industriebrachen des ursprünglichen Bendsdorp und Margarine-Union Geländes und befindet sich zwischen dem Ortsteil Kellen und der Klever Innenstadt. Die geplanten Nutzungen in diesem Bereich beinhalten überwiegend Wohnnutzung und kleineres Gewerbe sowie einen großflächigen Nahversorger für das gesamte Gebiet.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden die durch die neuen Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz dargestellt und hinsichtlich ihrer verkehrlichen Konsequenzen bewertet. Dabei wird vor allem die Leistungsfähigkeit der wichtigsten Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet betrachtet.

Für die Neuentwicklung zweier Areale in Kleve ist die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 1-279-2 „Minoritenplatz“ und 2-305-0/2-305-1 „Bendsdorp-Gelände/Margarine Union“ sind die verkehrlichen Auswirkungen aufgrund von neu geplanten Nutzungen zu untersuchen.

Das Gebiet Minoritenplatz liegt in unmittelbarer Nähe zur Klever Innenstadt und soll vor allem durch Wohnnutzung und kerngebietstypisches Kleingewerbe, wie Dienstleistungsangebote und Gastronomie geprägt werden.

Die ehemaligen Industriestandorte Bendsdorp-Gelände und Margarine Union bilden zusammen ein deutlich größeres Areal mit Gewerbe, Wohnnutzung, Seniorenwohnen und

Lebensmitteldiscounter. Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Kellen und ist etwa 250 m vom Minoritenplatz und der Innenstadt entfernt.

Grundlage für die Verkehrsuntersuchung bildet eine Videoerhebung vom 09.11.2017 bei der die Spitzenstunden ermittelt wurden.

Die räumliche Verteilung orientiert sich an den Bestandsverkehren. Sämtliche geplante Nutzungen erzeugen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3210 Kfz/Tag, die sich gemäß ihrer Anbindung und Nutzungsart unterschiedlich auf das bestehende öffentliche Straßennetz verteilen. Zusätzlich zu den beiden o.g. Arealen wird in diesem Gutachten der Neubau eines Wohnprojektes (Objekt Nr. 40) berücksichtigt.

Für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit wurde der prognostizierte Verkehr auf den Bestandsverkehr umgelegt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt sich grundsätzlich leistungsfähig abwickeln. Weitere Informationen können aus der Verkehrsuntersuchung von März 2018 herausgenommen werden.

- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Aus dem Gutachten von 2018 kann entnommen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) an den geplanten Baufenstern im Plangebiet nicht überschritten werden.

Die Dimensionierung passiver Lärmschutzmaßnahmen erübrigt sich damit. Weitere Details können aus dem Gutachten entnommen werden.

- Bedingtes Baurecht

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.

- Örtliche Bauvorschriften

Es werden keine besonderen Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

6. Vorprüfung der Umweltbelange/ Artenschutz

- Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche angrenzend an die Unterstadt-kirche weist im Bestand eine standortgerechte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf. Diese Fläche ist soweit zu verhalten sowie mit folgender Bepflanzung zu bepflanzen. Die Grünfläche liegt im Innenstadtbereich und wird dadurch stark beansprucht., deshalb macht diese Bepflanzungsweise städtebaulich Sinn.

Die öffentlichen Grünflächen sind je nach Größe mit strapazierfähigen, robusten Rasenmischungen anzusäen bzw. mit Bodendeckern, niedrigen Sträuchern bzw. Stauden oder Ziergräsern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die aktuell bereits vorhandenen Grünflächen werden bis zum Spoykanal ergänzt.

- Maß der baulichen Nutzung

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 Plan-gebiets 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 eine textliche Festsetzung, 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.

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.

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 Tiefgaragenstellplatzflä-

che 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, Volksbank sowie auch die Bestandsgebäude) über eine Ein- und Ausfahrt geleitet werden sollen. Dies ist nur unterirdisch realisierbar, so dass einen Dachparkbereich auszuschließen ist. Eine Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage ist nicht möglich.

Das Kerngebiet MK 1 weist Baulinien auf, so soll eine Sicherung der städtebaulichen Struktur gesichert werden. Jedoch sind Abweichungen und Zurücksprünge mit einer textlichen Festsetzung zulässig.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Straßenbaumpflanzungen (öffentliches Grün)

Gemäß der Kennzeichnung sind Baumpflanzungen im Fußgängerbereich entlang des Spoykanals vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von ca. 6,25 m² offen zu halten und mit pflegeextensiven Bodendeckern zu bepflanzen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Pflanzliste - Straßenbaumpflanzungen am Spoykanal (Auswahl)

Mindestqualität: Hochstamm, StU 18-20 cm
Tilia cordata Winter-Linde (auch in den Sorten 'Erecta', 'Greenspire' und 'Rancho')

- Tilia europaea Holländische Linde
- Tilia europaea 'Pallida' Kaiser-Linde

- Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, 25b BauGB)

Schutz und Erhalt prägender Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die Bepflanzung

- Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, 25b BauGB)

Schutz und Erhalt prägender Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

- Grünordnerische Hinweise

- Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitungen zu vereinbaren.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrhein-westfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
- Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen: Der Durchführungszeitraum ist im Erschließungsvertrag festzulegen.

Die grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden durch den Erschließungsträger durchgeführt. Dabei sind die Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Bepflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Bau der Erschließung durchzuführen.

Die grünordnerischen Hinweise sind sinnvoll und erweisen sich damit als eine Ergänzung zu den vorgesehenen Festsetzungen.

- Überblick über zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkung	Bewertung
Boden / Wasser	GRZ überwiegend 1,0 überbaubare Fläche: ca. 1,8 ha Straßenflächen: ca. 0,4 ha besondere Verkehrsfläche, private Verkehrsfläche (platz- artige Gestaltung): ca. 2,1 ha	Durch die Ausweisung des Baugebietes im Bereich der Innenentwicklung betrifft die Überformung und Versiegelung anthropogen bereits veränderte und z. T. bereits im Bestand versiegelte Böden. Eine Neuversiegelung unbeeinträchtiger Böden "auf der grünen Wiese" wird vermieden. Damit wird dem Grundsatz sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen entsprochen. Mit der GRZ von 1,0 wird die mögliche Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt und eine verdichtete Bauweise im innerstädtischen Kontext ermöglicht. Verbunden mit der Versie-

		<p>gelung sind Eingriffswirkungen wie die Verminderung des Retentionsvermögens, die Erhöhung des Oberflächenabflusses und Änderungen des Grundwasserregimes.</p> <p>Soweit möglich wird unbelastetes Niederschlagswasser gesammelt und versickert. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes minimiert.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser ist planungsrechtlich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes 1-279-1 möglich gewesen.</p>
	<p>Altlasten: Bestehende Belastungen im Bereich des Minoritenplatzes wurden untersucht.</p>	<p>Es bestehen gegen die im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen keine Bedenken. Es wird aber, aufgrund eines festgestellten erhöhten Methan-gehaltes, vorsorglich für Kellergeschosse äußere, passive Bodenluftdrainagen vorgeschrieben.</p> <p>Eingriffe in den Boden im Bereich des genannten Altstandortes sind durch einen im Bereich der Altlasten erfahrenen Gutachter zu begleiten, welcher im Vorfeld der Unteren Bodenschutzbehörde bekannt zu geben ist.</p>
Klima / Luft	<p>Verlust an Kaltluft- und Frischluftentstehungsfläche mit geringer Bedeutung aufgrund untergeordneter Abflussbahnen durch Gehölzverlust und Versiegelung.</p>	<p>Im Vergleich mit dem rechtsgültigen B-Plan 1-279-1 ist keine Erhöhung der versiegelten Fläche zu erwarten. Hier ist sogar eine Erhöhung des Grünanteils geplant.</p>
Biotope	<p>Es sind keine Schutzgebiete nach LG NRW betroffen.</p> <p>Der ältere Baumbestand rund um das Rathaus, bestehend aus Platane, Ahorn und Linde wird im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Des weiteren wird eine Linde an der Ecke Kavariner- / Große Straße sowie insgesamt 13 Bäume am</p>	<p>Sowohl aufgrund der bestehenden Ausweisungen im rechtsgültigen Bebauungsplan 1-279-1 mit seinem hohen Versiegelungsgrad, als auch aufgrund der bisherigen Nutzung mit überwiegend Biotopen mit geringer Bedeutung werden keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsschicht oder Schadstoffeinträge sowie</p>

	<p>Koekkoekplatz und der Hafenstraße festgesetzt.</p> <p>Es sind keine Bäume der Baumschutzsatzung Kleve betroffen.</p>	<p>Überformung bedeutender Biotopstrukturen erwartet.</p> <p>Es ist nicht mit dem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>
Biotopverbund	<p>Der Uferbereich des Spoykanals im östlichen Bereich des Plangebietes ist als Verbindungsfläche "besonderer Bedeutung" Bestandteil des Biotopverbundes nach § 2b LG NRW.</p> <p>Er stellt eine Verbindung zwischen den Verbundflächen "herausragender Bedeutung" im Bereich Kermisdahl, südöstlich der Stadt und im Bereich der Rinderschen Kolke nordwestlich der Stadt dar. Aufgrund des naturfernen Ausbauszustandes des Spoykanals ist die Bedeutung für Kleinsäuger, Amphibien u.s.w. eingeschränkt. Dazu kommen die angrenzenden intensiven innerstädtischen Nutzungen. Als lineare Struktur innerhalb der bebauten Umgebung kann er aber als Wanderleitlinie z. B. für Vögel und Fledermäuse dienen.</p> <p>Der Uferbereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.</p>	<p>Der Biotopverbund entlang des Spoykanals bleibt erhalten. Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1-279-1 weist keine begrünten Uferbereiche aus.</p> <p>Historisch ist dieser Bereich des Spoykanals immer versiegelt gewesen, denn er wurde als Teil des Klever Hafens u. a. für den Warenumschlag genutzt.</p>
Artenschutz	vgl. Kapitel 6	<p>Unter Berücksichtigung der Festsetzungen werden keine gravierenden Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten erwartet.</p> <p>Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird eine Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode festgelegt, d.h. vom 01.10. bis 28.02. (gem. LG</p>

		NRW § 64).
Landschafts-/ Stadtbild	<p>Durch den Bebauungsplan soll der Bereich des Minoritenplatzes und seiner Umgebung entwickelt und einer hochwertigen, innenstadt-typischen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Zwei Hauptziele der Planung sind die Gestaltung des nord-östlichen Eingangs zum zentralen innerstädtischen Fußgängerbereich und die Anbindung der Hochschule an den Innenstadtbereich.</p> <p>Die Verbindung entlang des Spoykanals wird durch die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit gesichert.</p>	<p>Im Vergleich mit dem Bebauungsplan 1-279-1 aber auch dem aktuellen Zustand ist eine Aufwertung des Stadtbildes inkl. ausreichender Durchgrünung und Erhalt eines Teils des alten Baumbestands vorgesehen.</p> <p>Durch die Um- und Neugestaltung des insgesamt 2 großen Plangebietes im Innenstadtbereich wird das Stadtbild nachhaltig geprägt.</p>

Aufgrund des zugrunde liegenden rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1-279-1 wird der durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1-279-2 zu erwartende Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als unerheblich eingestuft. Gemäß angewandtem Bewertungsschema wird der Bebauungsplan als in sich kompensiert bewertet. Es werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

- Artenschutz

Aufgrund der oben beschriebenen Biotop- und Vegetationsstrukturen sind Artenvorkommen der Gebäude, Siedlungsbrachen, Gärten, Gebüsche, Bäume bzw. Kleingehölze nicht auszuschließen. Eine Auswertung des MTB 4202 nach den genannten Biotoptypen ergab verschiedene potentielle Artenvorkommen planungsrelevanter Arten (Artenschutzprüfung von 2013). Diese Arten wurden auf Beeinträchtigung geprüft.

Insbesondere aufgrund der innerstädtischen Prägung des Geltungsbereiches sind für zahlreiche planungsrelevante Arten keine typischen Habitatstrukturen vorhanden. Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten.

7. Belange des Verkehrs

Im Jahr 2013 wurde eine Verkehrsprognose für dem Bereich Minoritenplatz mit Umgebung durchgeführt. Bei der Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurde der Prognose-Zeithorizont 2025 gewählt. Für diesen Zeithorizont wurden Annahmen zum Mobilitätsverhalten getroffen, die unter den voraussichtlichen demographischen, wirtschaftlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen eintreffen werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Mehrbelastungen infolge der neuen Nutzungen nicht ohne Weiteres über die beiden vorhandenen Knotenpunkte Hafensstraße/ Ludwig-Jahn-Straße und Hafensstraße/ Bendorfsstraße/ Bahnhofsstraße/ Wiesenstraße abgewickelt werden können.

Der Knotenpunkt Hafensstraße/ Ludwig-Jahn-Straße weist in allen 3 Planfällen lediglich die Qualitätsstufe E auf. Es sind Auslastungsgrade von bis zu 98 zu erwarten. Insbesondere die Rückstaulängen sind in den Planfällen mit bis zu 174 m auf der Hafensstraße nicht zufriedenstellend. Der Verkehr staut sich in der Spritzenstunde bis über die derzeitige Zufahrt zum Parkplatz Rathaus auf, die sich in ca. 140 m Entfernung befindet.

Es wird daher vorgeschlagen, die Zufahrt von der Hafensstraße zum Bebauungsplangebiet mittels eines Bypasses zu ertüchtigen. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass durch diese Lösung mindestens eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht wird. Im folgenden Bild ist ein Gestaltungsvorschlag für eine Umgestaltung des Kreisverkehrs Hafensstraße/ Ludwig-Jahn-Straße enthalten.



Der Knotenpunkt Hafensstraße/ Bendorfsstraße/ Bahnhofsstraße/ Wiesenstraße weist mindestens die Qualitätsstufe C auf. Die zusätzlichen Verkehre können dementsprechend problemlos über die vorhandene Knotenpunktlösung abgewickelt werden.

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.

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.

Ruhender Verkehr

Parkplätze sind oberirdisch nur an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der Hafestraße und des Leinpfads angeordnet. Eine mögliche Tiefgarage kann über den Kreisverkehr erschlossen und ggf. 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 innerstadttypischen Ausprägung bereitgestellt, ohne dabei die öffentlichen Bereiche durch den ruhenden Verkehr zu belasten.

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.

8. Belange des Denkmalschutzes

Der Geltungsbereich umfasst auch Teile des Bodendenkmals Altstadt Kleve. Das Denkmal ist als Bodendenkmal in der Denkmalliste der Stadt Kleve eingetragen. In direkter Nähe im Bereich der Kavarinerstraße verläuft zusätzlich der Denkmalbereich Tiergartenstraße/Karvarinerstraße. Folgende Untersuchungen wurden im Verlaufe des vorherigen Verfahrens durchgeführt.

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 des Bebauungsplans Nr. 1-279-1 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 Erhaltungsqualität 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 aufzudecken. 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 unbekanntem 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, unbekanntem 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 Wallkörper 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.

9. Belange des Boden

- Baugrund

2010 wurde für den Bebauungsplan Nr. 1-279-0 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren geteilt, so dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur den östlichen Teil des Spoykanal darstellt. Die Untersuchung wurde jedoch auch für den gesamten Minoritenplatz durchgeführt.

Ergebnisse der Gründungsvorbeurteilung

Nach den vorliegenden Aufschlussresultaten stehen im gesamten Bebauungsplangebiet unter der vorhandenen Geländeoberfläche zunächst aufgefüllte Materialien an. Die Mächtigkeit variiert zwischen $d < 1$ m und $d \sim 5,5$ m. Westlich des Spoykanal kommen auch Zonen mit geringeren Festigkeiten vor. Über eine evtl. Altbebauung liegen keine Informationen vor. Im gewachsenen Baugrund ist zunächst mit einem Auelehm zu rechnen. Darunter bzw. verbreitet direkt unter den Auffüllungen stehen dann überwiegend relativ gut tragfähige, quartäre Sand-Kies-Gemische mit einer mitteldichten bis dichten Lagerung an. In einigen Bereichen, spezielle auf der Westseite, liegen oberflächennah schlechtere Lagerungsdichten vor.

Die Gründungssituation für die geplanten Baukörper hängt entscheidend von der Tiefe der Gründungsebenen ab. Bei nicht unterkellerten Gebäuden sind zunächst die beschriebenen Auffüllungen zu beachten. Dies gilt auch für die vorgesehenen Verkehrsflächen. Bei Unterkellerungen werden die Auffüllungen ganz bzw. teilweise durchstoßen, so dass dann u.U. nur die gewachsenen Bodenschichten maßgebend sind.

Die gewachsenen Sand-Kies-Gemische sind für eine Flach- bzw. Flächengründung gut geeignet. Ausnahmen sind bei stärkeren organischen Beimengungen zu sehen. Prinzipiell ist auch eine Lastabteilung in den lokal anstehenden, bindigen Böden möglich. Soweit durchgehend die Sand-Kies-Gemische anstehen, ist erfahrungsgemäß nicht mit kritischen Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen zu rechnen. Dort wo bindige bzw. organische Bodenschichten anstehen, muss unter Berücksichtigung des Setzungsverhaltens entschieden werden, ob diese Böden verbleiben können oder durch einen Bodenaustausch ersetzt werden müssen. Es wird empfohlen, im Vorfeld zunächst von einem teilweise notwendigen Bodenaustausch auszugehen. Besonders zu beachten sind bei tieferreichenden Kellergeschossen bzw. Tiefgaragen die notwendigen Maßnahmen zur Wasserhaltung während der Bauzeit sowie eine wasserdichte und auftriebssichere Konstruktion.

Dort wo die alten Auffüllungen unter den Gründungsebenen verbleiben, wird bei günstiger Materialzusammensetzung auch eine Gründung innerhalb dieser Auffüllungen möglich sein. Es sind allerdings Maßnahmen zur Verbesserung und Vergleichmäßigung des Verdichtungszustandes einzuplanen. Bei geringeren Schichtenmächtigkeiten unterhalb der Gründungsebene ($d < 1$ m) reicht eine Nachverdichtung in der Gründungsebene mit schweren Vibrationswalzen aus. Die Verdichtungsarbeit ist gezielt zu kontrollieren, um dabei noch Erkenntnisse über die Gleichmäßigkeit zu erlangen. In eventuellen örtlichen Störzonen müssten ggf. ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Bei größeren Mächtigkeiten müsste ein Vorabtrag erfolgen, um das Material wieder lagenweise einzubauen und zu verdichten. Dies ist abhängig von dem Ergebnis der chemischen Analysen mit dem Umweltamt abzustimmen. Alternativ sind Maßnahmen des Spezialtiefbaus zur Baugrundverbesserung (z.B. Rüttelstopfverdichtung) möglich.

Empfehlung

Die bisherigen Baugrundaufschlüsse zeigen einen guten Überblick über die Untergrundverhältnisse. Wegen des relativ großen Aufschlussabstandes werden für die einzelnen Baukörper allerdings noch ergänzende Schichtenfolge mit Rammkernsondierungen sowie ergänzende Festigkeitsuntersuchungen mit Rammkernsondierungen ausreichen. Alternativ zu den Rammkernsondierungen können auch hydraulische Drucksondierungen ausgeführt werden. Bei der Festlegung des Aufschlussprogramms sind Informationen über eine evtl. Altbebauung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung/ Entsorgung von Aushubmassen können orientierende Untersuchungen herangezogen werden (liegen dem Fachbereich 66 vor). Bei den oben genannten Rammkernsondierungen sollten zur Verifizierung allerdings noch Bodenproben entnommen und organoleptisch angesprochen werden. Ggf. müssen dann noch Ergänzungsanalysen ausgeführt werden.

- Altlasten

Im Altlastenkataster ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung "Verfüllung Minoritenplatz", Landesregister Nr. 100149, Altlastenkataster des Kreises Kleve Nr. 0648 aufgeführt. Im November 2010 wurde durch das Büro Halbach & Lange eine Untersuchung zur Altlastengefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben. Demnach bestehen gegen die im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen keine Bedenken.

2010 wurde für den Bebauungsplan Nr. 1-279-0 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren geteilt, so dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur den östlichen Teil des Spoykanal darstellt. Die Untersuchung wurde jedoch auch für den gesamten Minoritenplatz durchgeführt.

Nach den durchgeführten Untersuchungen bestehen gegen die geplanten Wohn- und Geschäftsbebauung mit angegliederten Grünflächen aus umwelthygienischer Sicht keine Bedenken.

Der erhöhte Methangehalt beim Bodenluftpegel BLP XII ist für Grünflächen unbedenklich. Bei angrenzenden Kellergeschossen ist bei Befunden in dieser Größenordnung dafür Sorge zu tragen, dass keine Anreicherung in der Innenluft eintreten kann. Aus Vorsorgegründen sollte bei den bautechnischen Überlegungen eingeplant werden, dass in diesem Bereich für Kellergeschosse eine äußere, passive Bodenluftdrainage angeordnet wird. Dies lässt sich mit relativ einfachen Mitteln (z.B. Kiesfilterschicht) erreichen. Ggf. kann bei einer näheren Abgrenzung auf besondere Maßnahmen verzichtet werden.

Für die Fragen der Verwertung/ Entsorgung von Aushubböden ist zu beachten, dass in großem Umfang aufgefüllte Materialien anfallen. Bei den Analysendaten ist überwiegend davon auszugehen, dass eine Verwertung im Zuge der Maßnahme (z.B. Baugrabenverfüllung) bzw. geeigneten externen Maßnahmen möglich ist. Für Teilbereiche trifft eine Einordnung in die Verwertungsklasse > Z2 nach der LAGA-Richtlinie zu. Für diese Partien kommt in der Regel keine Wiederverwertung in Betracht. Ausnahmen könnten nur mit der Umweltbehörde festgelegt werden. Eine genauere Massenabschätzung für die Partien > Z 2 ist zurzeit nicht möglich. Es wird empfohlen, bei Kostenüberlegungen zunächst von einem Anteil von 20% der beim Aushub anfallenden, alten Auffüllungen auszugehen. Im Vorfeld bzw. zu Beginn der Aushubmaßnahmen sind abgrenzende Untersuchungen erforderlich.

Für die Deponierung von Aushubmassen kann nach den Befunden u. E. von der Deponieklasse 0 bis I ausgegangen werden. Dies setzt für Teilbereiche voraus, dass hinsichtlich des TOC-Wertes die Fußnotenregelungen der Deponievereinfachungsverordnung herangezogen werden.

Nach der geplanten, unbefestigten Grünflächen sollte aus Vorsorgegründen eingeplant werden, dass die vorhandenen Auffüllungen mit unbelastetem Oberboden in einer Dicke von $d = 35$ cm überdeckt werden. Die Überdeckung kann reduziert werden, wenn zuvor unbelastete, natürliche Böden aus tieferreichenden Aushubbereichen eingebaut werden.

Für die asphaltierten Flächen am Minoritenplatz zeigen die Analysen bitumenstämmige Bindemittel an. Nach den Erfahrungen können lokal auch teerhaltige Materialien anstehen. Für Kostenüberlegungen sollte u. E. daher eine Entsorgung teerhaltiger Materialien mit einem gewissen Anteil berücksichtigt werden. Abgrenzungen können während der Aushubarbeiten mit Schnelltests (z.B. Farbtest) vorgenommen.

10. Sonstige Belange

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

Aufgestellt:

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

Rohwer