

## B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom/ Fujistraße/ Spoykanal in Kleve

### 1. Planungsanlass

Ein im innenstadtnahen Bereich von Kleve ansässiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, der aktuell keine adäquaten Erweiterungsmöglichkeiten an seinem jetzigen Standort besitzt, möchte seinen Sitz innerhalb des Stadtgebiets verlagern und gleichzeitig seine Verkaufsfläche vergrößern. Der beabsichtigte Standort liegt verkehrsgünstig am Kreuzungspunkt der Straßenzüge Klever Ring (B 9) und Tweestrom.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese Umsiedlung zu begrüßen. Der aktuelle Standort des o. g. Betriebs befindet sich in der Klever Unterstadt, räumlich zwischen Hochschule Rhein-Waal und Minoritenplatz gelegen. Dieser Bereich erfährt aktuell mit Realisierung der Hochschule Rhein-Waal im Bereich des ehem. Klever Hafens und mit der Umgestaltung des Bereiches Minoritenplatz/ Rathaus als Arrondierung der Innenstadt einen enormen Entwicklungsimpuls. Beide Projekte zeigen erste Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und haben zwischenzeitlich das Interesse von Eigentümern und Investoren an einer geänderten bzw. höherwertigen Nutzung auch im mittelbaren Umfeld der beiden Entwicklungsbereiche geweckt. Insgesamt besteht mit der beabsichtigten An-/ bzw. Umsiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs die Chance, den bisherigen Standort städtebaulich neu zu ordnen und einer angemessenen und zukunftsorientierten (hochschulaffinen) Nutzung zuzuführen.

In einem ersten Schritt soll nun Planungsrecht für den großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am beabsichtigen Standort geschaffen werden. Der Standort ist auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage für die angestrebte Nutzung mit einem hohen Anteil Zielverkehr bestens geeignet. Hierfür ist zunächst die Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Kleve erforderlich. Das entsprechende 119. Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Nun gilt es auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Grundlagen für die o. g. Ansiedlung zu schaffen.

Da für den gesamten Bereich zwischen Tweestrom, Fujistraße, Spoykanal und Klever Ring (B 9) kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wird zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der gesamte Bereich Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.

Im Jahre 1990 hatte die Stadt Kleve für diesen Bereich bereits das Bebauungsplanverfahren 1-200-0 eingeleitet. Es wurde aber seit 1991 nicht weitergeführt.

## 2. Lage im Stadtgebiet

Der ca. 16,4 ha große Geltungsbereich befindet sich ca. 700 m nördlich der Innenstadt am Kreuzungspunkt Klever Ring (B 9) mit der Straßentrasse Tweestrom (sog. Nordumgehung) und reicht im Norden bis zur Fujistraße und im Osten bis zum Gewässer Spoykanal. Von hier aus erstrecken sich die Gewerbegebiete der Stadt Kleve weiter nach Norden. Über die vorgenannten Verkehrswege ist das Areal bestens an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Klever Ring stellt die Verbindung nach Süden, Westen und Osten her, die Nordumgehung (Tweestrom) gewährleistet eine schnelle Anbindung an die B 220 und damit an die rechtsrheinische Autobahn 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Detail die Flurstücke 138, 166, 203 und 204 der Flur 43 in der Gemarkung Kleve. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

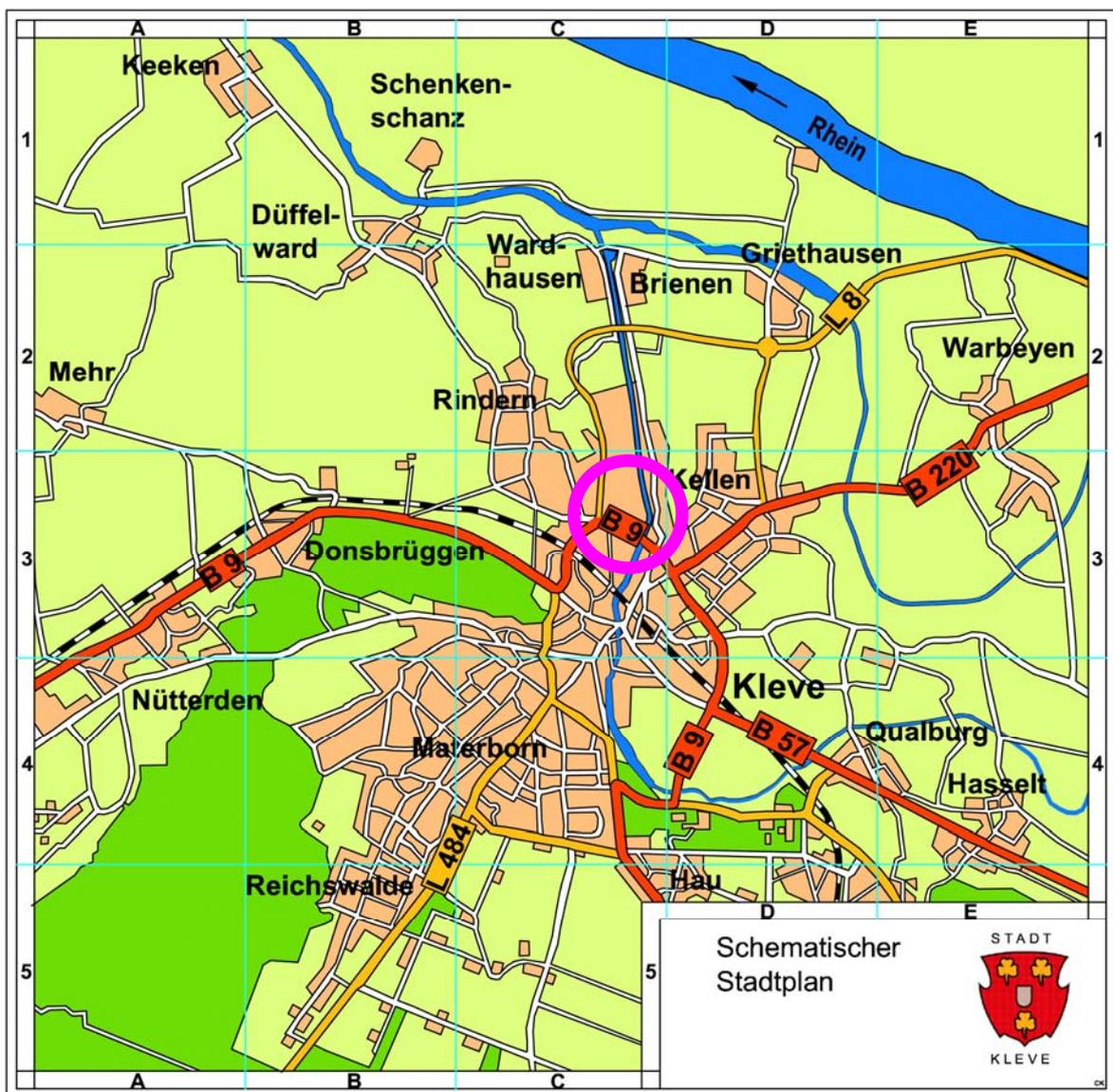


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

### 3. Planerische Ausgangssituation

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

Der Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf formulierte für den Bereich Klever Ring/ Tweestrom einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB). Nördlich schließen sich die räumlich zusammenhängenden Gewerbegebiete der Stadt Kleve an. Im Süden des Änderungsbereichs ist im Regionalplan zwar ebenfalls ein GIB dargestellt, jedoch ist davon auszugehen, dass sich hier der Gebietscharakter – insbesondere im Zusammenhang mit Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal im Klever Hafen – mittel- bis langfristig zumindest in Teilbereichen ändern wird.

Die Verkehrswege Klever Ring (B 9) und Tweestrom (Nordumgehung) sind als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ bzw. als „sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße“ dargestellt. Die Bahnlinie Kleve-Nimwegen (NL) ist als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ im GEP ausgewiesen.

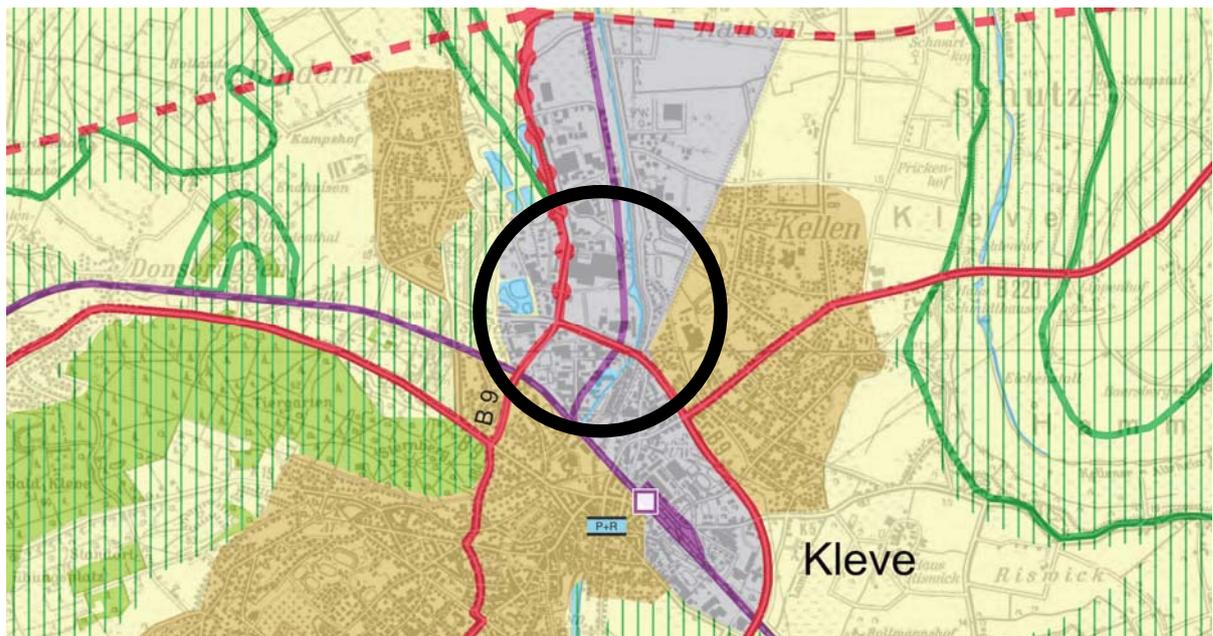


Abb. 2: Auszug aus dem bisherigen (überholten) Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

Die Ausweisung eines „Sondergebiets“ für großflächigen Einzelhandel ist zurzeit nicht konform mit den Vorgaben des Regionalplans. Der Regionalplan weist, wie bereits vorab erläutert, einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Das beabsichtigte Sondergebiet ist allerdings nur in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) zulässig.

Da in der gesamten Klever Unterstadt Umstrukturierungen anstehen und die absehbaren Entwicklungen nicht mit dem aktuell im GEP dargestellten GIB konform sind hat der Rat der Stadt am 15.12.2010 die Verwaltung beauftragt, bei der Bezirksregierung Düsseldorf die Änderung des Regionalplans (GEP 99) zum Zwecke der Umwandlung des GIB in ASB für Teilbereiche der Klever Unterstadt zu beantragen (siehe Drucksache Nr. 296/IX.). Dies gilt auch für den vorliegenden

Änderungsbereich. Im Falle einer positiven Regionalplanänderung, wäre die 119. FNP-Änderung und der vorliegende Bebauungsplan somit konform mit den regionalplanerischen Vorgaben.

Die 74. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) im Gebiet der Stadt Kleve - Städtebauliche Neuordnung der Klever Unterstadt (GIB in ASB) - wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen Nr. 28 vom 09.12.2011, Seite 605, gem. § 14 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 74. Regionalplanänderung wirksam. Somit liegen die landesplanerischen Voraussetzungen zum Abschluss der 119. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 vor.

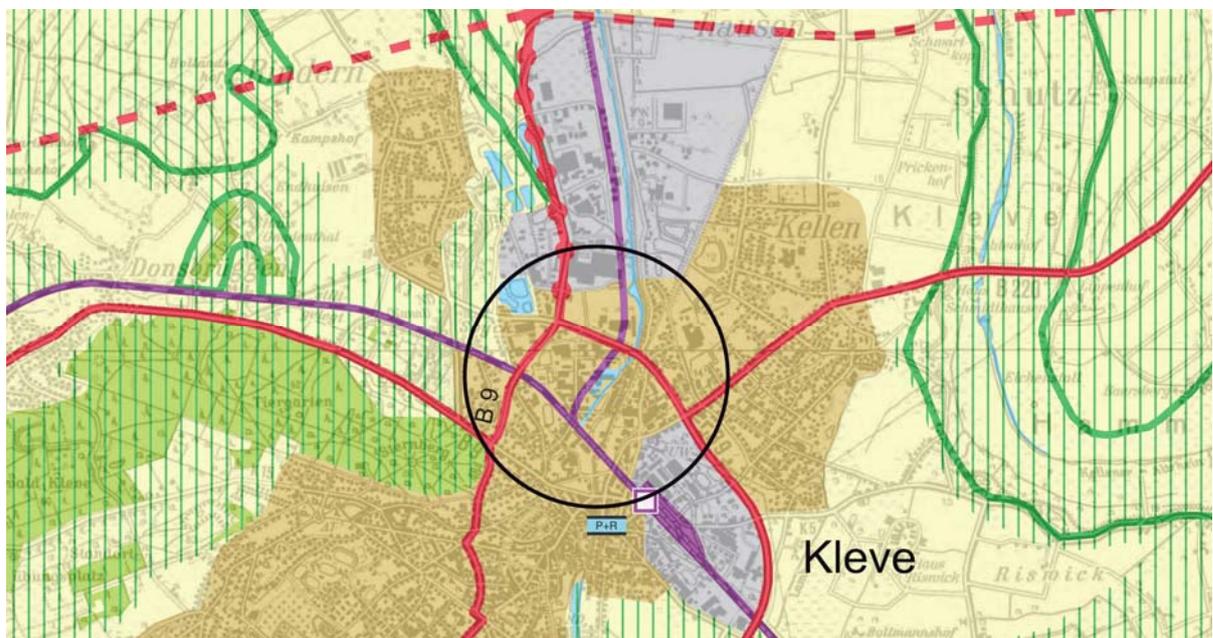


Abb. 3 Auszug aus dem aktuellen Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

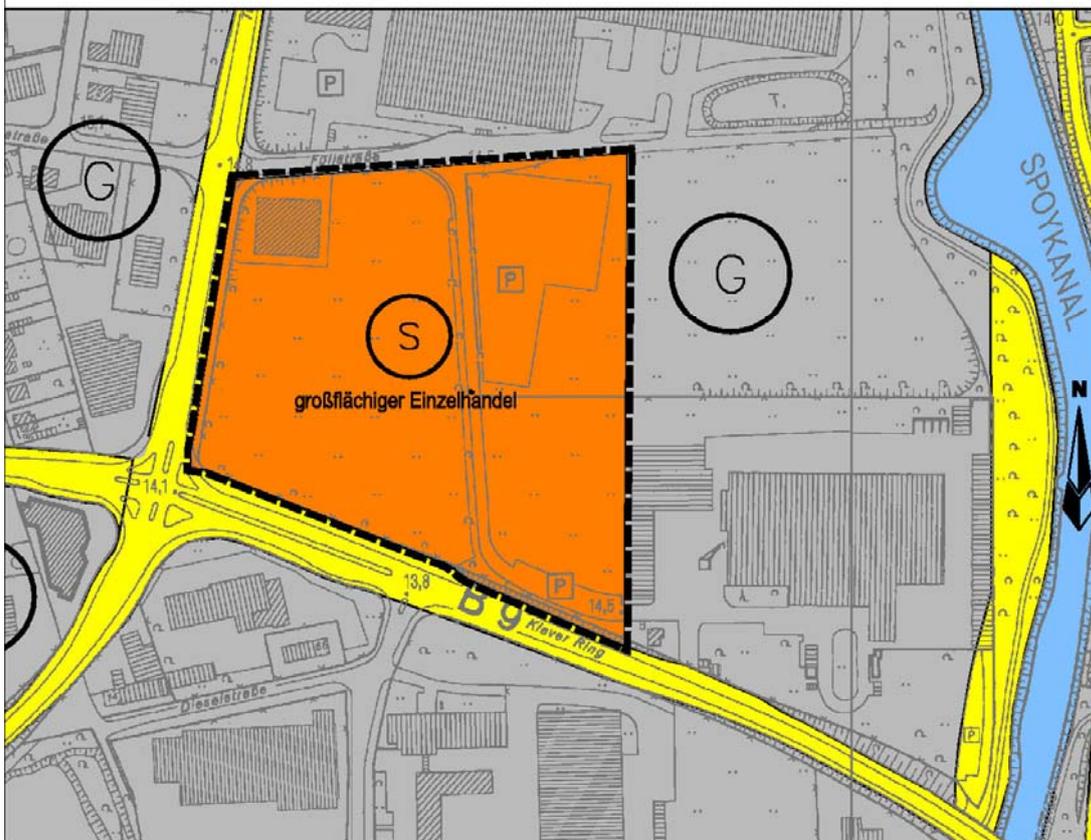
#### b) Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kleve

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 formuliert der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve die Nutzungsvorgabe „Gewerbliche Baufläche“. Im Osten des Plangebiets - zum Spoykanal orientiert – ist eine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt. Die Flächen nordöstlich des Kreuzungspunktes Klever Ring (B 9) und Tweestrom (Nordumgehung) sind aktuell noch eingebettet in die bereits erläuterten zusammenhängenden Gewerbeflächen der Stadt Kleve zwischen Rindern und Kellen. Im Rahmen des 119. Änderungsverfahrens ist vorgesehen, die westliche, ca. 6,4 ha große, Teilfläche des B-Plangebiets, in eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umzuwandeln. Sobald die 119. FNP-Änderung in Kraft getreten ist, liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Bebauungsplans vor.

Der Rat der Stadt Kleve hat in seiner Sitzung am 30.05.2012 den abschließenden Beschluss zur 119. Flächennutzungsplanänderung gefasst.



**Bisherige Ausweisung**



**Neue Ausweisung**

Abb. 4: Auszug aus der 119. Flächennutzungsplanänderung mit bisheriger und künftiger Darstellung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 ohne Maßstab

Die Straßen Klever Ring (B 9) und Tweestrom (Nordumgehung) sind entsprechend ihrer verkehrlichen Bedeutung als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ im Flächennutzungsplan dargestellt und stellen die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz her. Die Nordumgehung stellt eine schnelle Anbindung an die B 220 und damit an die rechtsrheinische A 3 her. Über die B 9 ist eine schnelle Verbindung an die Niederlande in Richtung Nimwegen gegeben.

c) *Stadtentwicklungskonzept*

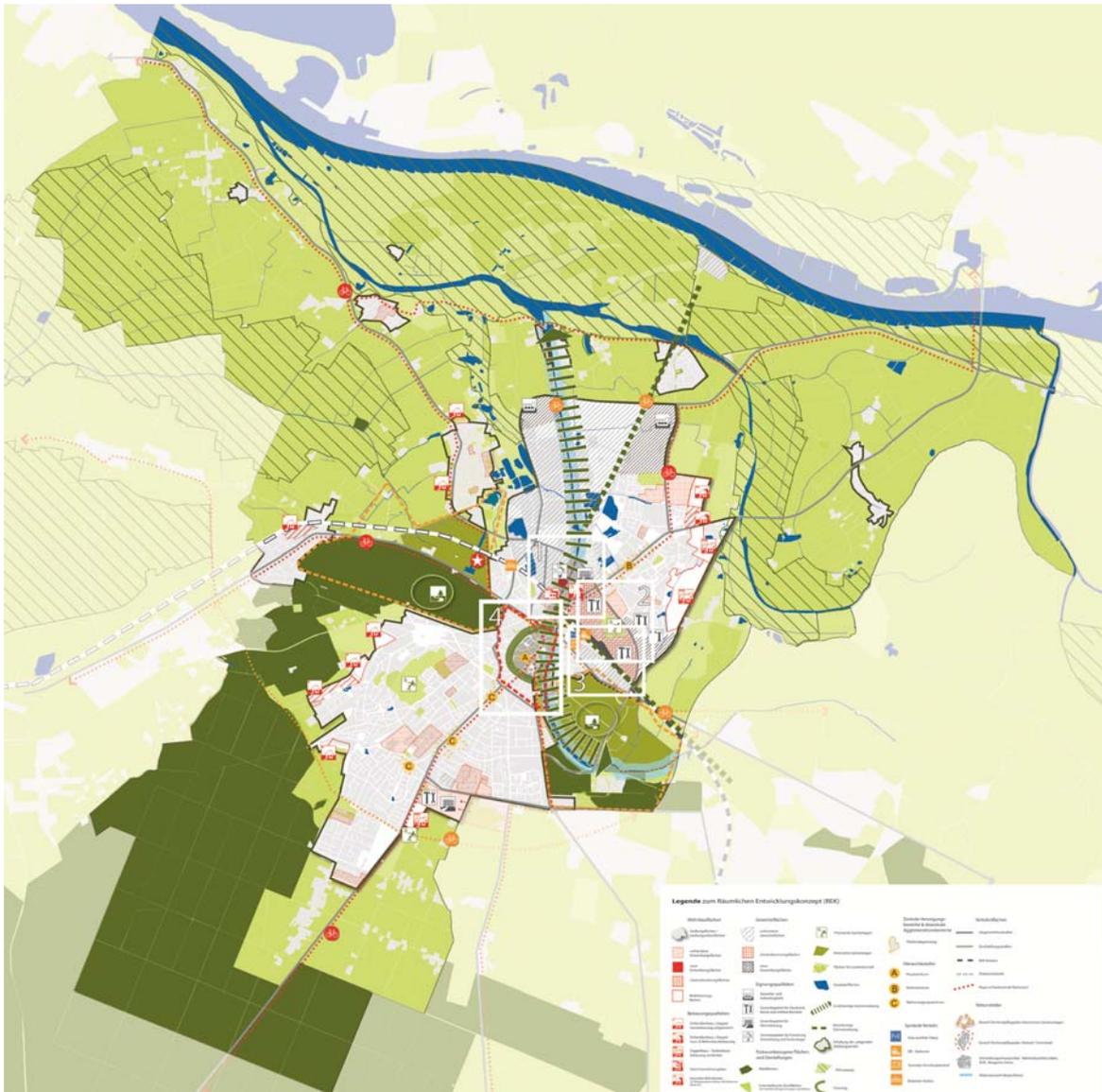


Abb. 5: *Stadtentwicklungskonzept Kleve (Planung: scheuven + wachen, Dortmund), räumliches Entwicklungskonzept, Stand 20.05.2009*

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Kleve, welches der Rat der Stadt am 20.05.2009 als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves und als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen hat, formuliert

- zum einen allgemeine stadtplanerische Zielvorstellungen und

- zum anderen für die angrenzende Klever Unterstadt konkrete Handlungsempfehlungen.

Die allgemeinen stadtplanerischen Ziele (Leitbild: Qualität vor Quantität) für die künftige Stadtentwicklung Kleves, welche für die vorgeschlagene Entwicklung relevant sind, sind u. a.

- Behutsame Siedlungsflächenentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung)
- Bewahrung der Landschaft (Grün- und Freiräume vernetzen).

Neben diesen allgemeinen Zielen, werden im STEK räumliche Handlungsfelder benannt, für die konkrete Entwicklungsempfehlungen vorgeschlagen werden. Keine dieser Handlungsfelder betrifft das vorliegende Plangebiet konkret. Jedoch sind auf Grund der räumlichen Lage sowie der städtebaulichen Verflechtungen Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in erweitertem Sinne auf die frei werdende Fläche am jetzigen Standort des Baumarkts zu erwarten. Der aktuelle Standort befindet sich zwischen den näher erläuterten Bereichen „Hafen/ XOX“ im Norden und „Innenstadt“ im Süden. Der geplante neue Standort des Baumarkts liegt unmittelbar nördlich des Bereichs „Hafen/ XOX“.

- Für den Bereich „Hafen/ XOX“ wird – neben der Hochschule Rhein-Waal – die Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Stadtquartiers am Wasser mittels urbaner Wohnangebote und Dienstleistungs-/ Gewerbeunternehmen sowie Freizeit- und Kulturangeboten vorgeschlagen.
- Für die Innenstadt wird u. a. die Entwicklung des Umfeldes „Minoritenplatz“ formuliert. Dem Minoritenplatz wird aufgrund seiner repräsentativen Lage direkt am Eingang der Innenstadt und im Zusammenspiel mit dem Rathaus eine Schlüsselrolle bei der Innenstadtentwicklung zugesprochen.

Die einzelnen Entwicklungsbereiche sind nicht unabhängig voneinander zu betrachten, da sie zum einen in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen und zum anderen im näheren Umfeld insgesamt noch weitere Umstrukturierungs-/ Entwicklungsbereiche vorhanden sind (Bahnhofsumfeld, ehem. Bendorp-Fabrik, ehem. Margarine-Union). Diese Flächen haben ebenfalls ein hohes Entwicklungspotenzial durch die Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zur Hochschule Rhein-Waal. Die konkreten Ziele und Nutzungsvorgaben sind jedoch unterschiedlich.

Das Stadtentwicklungskonzept sieht für alle benannten Entwicklungsbereiche die Hochschule als Entwicklungsimpuls, welcher die konkrete Entwicklung und Realisierung anstoßen könnte. Die innenstadtnahe, zentrale Lage der Hochschule, die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV und das entwicklungsfähige Umfeld schaffen hierfür die Grundvoraussetzungen.

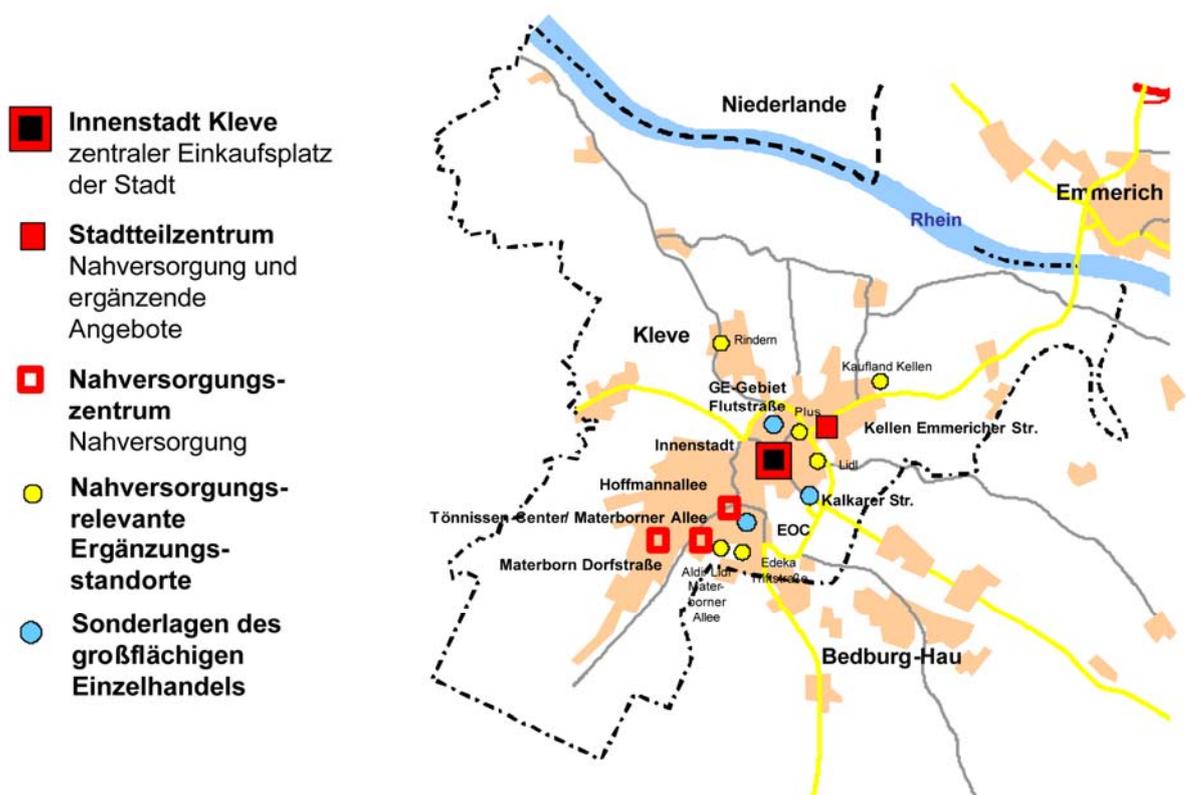
#### d) Einzelhandelskonzept Kleve

Das Einzelhandelskonzept Kleve, welches der Rat der Stadt am 20.05.2009 als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung des Einzelhandels und

als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen hat, formuliert für den betroffenen Stadtbereich folgende Empfehlungen und Ziele.

Das Einzelhandelskonzept weist den Kreuzungspunkt Flutstraße/ Klever Ring als „Sonderlage des großflächigen Einzelhandels“ in dem Zentrenkonzept aus. Die Ausweisung erfolgte auf Grund des bereits vorhandenen Vollsortimenters (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) im o. g. Kreuzungsbereich. Insgesamt wurden drei gesamtstädtisch bedeutsame Standorte des großflächigen Einzelhandels in das Zentrenkonzept übernommen. Das EHK formuliert hier als Ziel, dass sich Neuansiedlungen auf Fachmärkte ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beschränken sollten, um die verfolgte Stärkung der ausgewiesenen Zentren (im vorliegenden Fall die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Kellen) nicht zu gefährden (*Einzelhandelskonzept Kleve, S. 64*)

Diese Empfehlungen sollen im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und in verbindliches Baurecht umgesetzt werden.



Quelle: CIMA GmbH

Abb. 6: Auszug aus Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve (CIMA GmbH, Köln; hier Zentrenkonzeption) ohne Maßstab

e) Schlussfolgerungen/ Auswirkungen der Punkte a) bis d)

Die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal und die Realisierung der Minoritenplatzbebauung erzeugen einen enormen Entwicklungsdruck auf die jeweils angrenzenden Flächen. Mit Beginn der Bautätigkeiten im Bereich der Hochschule im März 2010 wurde dieser Impuls nochmals verstärkt. Dies betrifft mehr oder

weniger alle umliegenden Stadtbereiche der Hochschule, wobei der Bereich im Stadtgebiet, welcher räumlich zwischen Minoritenplatz – und damit der Innenstadt- und Hochschule liegt (Entwicklungsbereich Ludwig-Jahn-Straße/ Flutstraße), am stärksten tangiert ist. Diesen Flächen kommt daher aus Sicht der Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu, geht es doch hier um eine wichtige Vernetzung beider Stadtbereiche. Das Element des Wassers in Form des Spoykanals bietet hier bereits eine vorhandene Struktur, die in die Überlegungen ein-zubeziehen ist.

Konkret besteht hier die Absicht der Stadt Kleve, den o. g. Entwicklungsbereich städtebaulich neu zu ordnen und ferner die Verkehrserschließung der Unterstadt vom Klever Ring (B 9) über die Flutstraße zum Minoritenplatz zu optimieren. Dieser Aspekt spielt eine maßgebliche Rolle, da sowohl die Hochschule als auch das neue Stadtquartier Minoritenplatz künftig über die Flutstraße erschlossen werden.

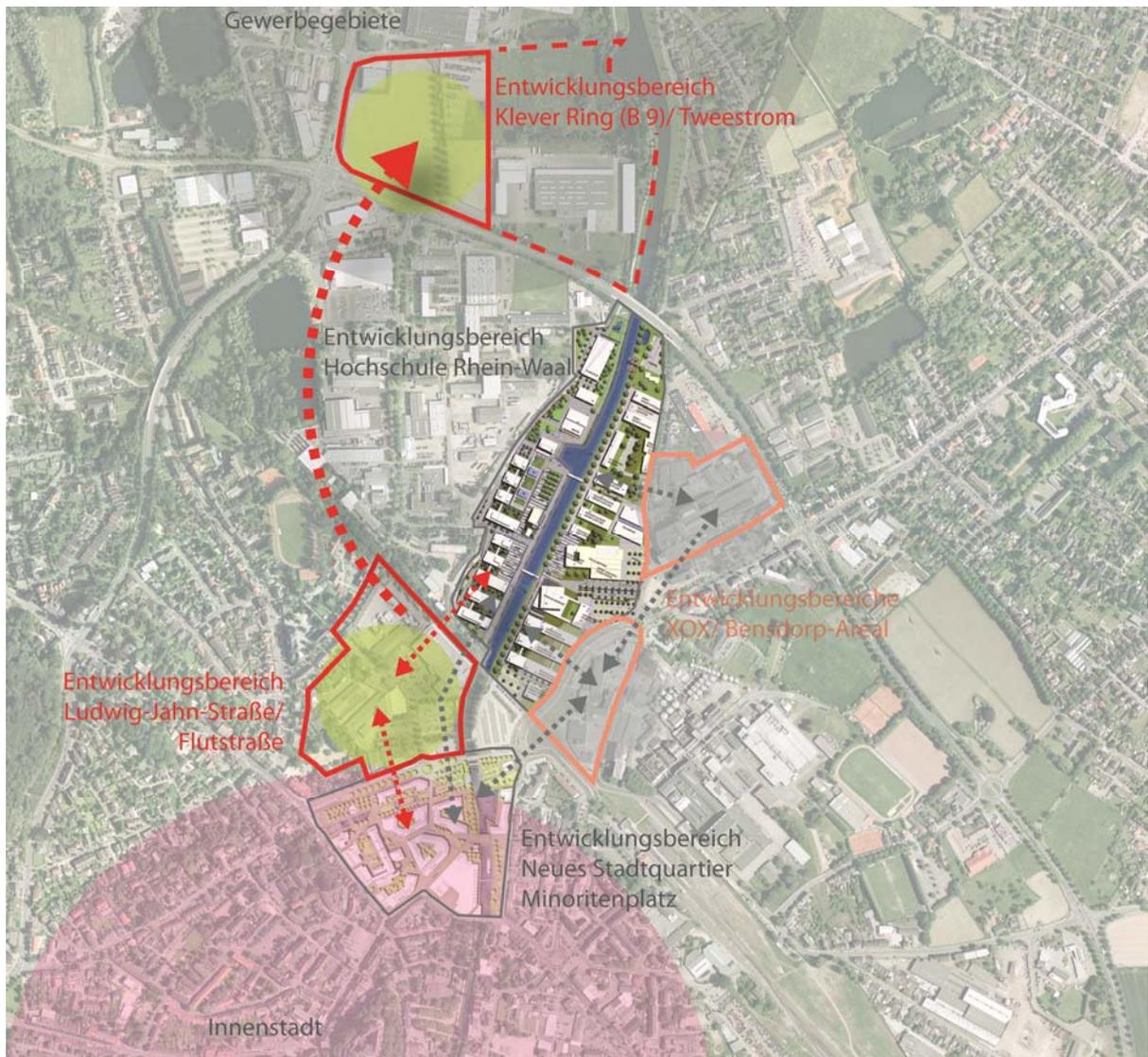


Abb.6: Aktuelle Entwicklungsdynamik im Bereich der Klever Unterstadt  
Stand 29.02.2012

Einen weiteren Impuls erfährt diese Planung durch das Bestreben den an der Ludwig-Jahn-Straße vorhandenen Baumarkt zu verlagern und die übrigen Flächen, welche aktuell überwiegend durch kleinteilige gewerbliche Nutzungen bzw. Brachflächen geprägt sind, einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Der Baumarkt möchte seinen Standort an den Klever Ring (B 9) verlagern. Der jetzige Standort könnte in die o. g. Planungen integriert werden und somit künftig eine Schnittstellenfunktion zwischen Hochschule im Norden und Innenstadt im Süden übernehmen. Zudem bietet die Lage am Wasser weitere Entwicklungspotenziale.

Die am Klever Ring verfügbaren Flächenpotenziale, die Verkehrsanbindung sowie die Vorgaben des Stadtentwicklungs- und insbesondere des Einzelhandelskonzepts ermöglichen diese Nutzung. So wird eine günstig gelegene Fläche im vorhandenen Siedlungskörper aktiviert und gleichzeitig einer gem. Einzelhandelskonzept geeigneten Nutzung zugeführt.

Ferner stehen in der unmittelbaren Umgebung weitere un- bzw. untergenutzte (Gewerbe-)Flächen zur Verfügung, die eine Gesamtentwicklung des Bebauungsplangebiets Nr. 1-200-0 erforderlich und sinnvoll erscheinen lassen. Mit der Entwicklung eines Baumarktes am o. g. Standort sowie in Verbindung mit der besonderen Lagegunst der Flächen am Klever Ring zwischen der Hochschule Rhein-Waal im Süden und den angrenzenden Gewerbegebieten der Stadt Kleve im Norden, steigen auch die Chancen einer Entwicklung der angrenzenden untergenutzten Flächen. Dem im Zusammenhang mit der Errichtung der Hochschule angestrebte „Technologietransfer“ in die umliegenden Stadtbereiche könnte hier Rechnung getragen werden.

#### *f) Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve*

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der „Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten“ vom 01.07.2000 geregelt. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen. Insgesamt gelten in Kleve vier Satzungen, die räumlich gegliedert und aufeinander abgestimmt sind.

#### 4. Ziele und Zwecke der Änderung

Unter Berücksichtigung der bereits erläuterten Entwicklungen in der Klever Unterstadt, ist es Ziel der Stadt Kleve, die benannten Entwicklungsbereiche „Klever Ring (B 9)/ Tweestrom“ und „Ludwig-Jahn-Straße/ Flutstraße“ städtebaulich neu zu ordnen. Wie eingangs bereits ausgeführt, soll zunächst das Planungsrecht für den erstgenannten Entwicklungsbereich geändert werden. Für den Bereich „Ludwig-Jahn-Straße/ Flutstraße“ sind die planungsrechtlichen Vorgaben im Allgemeinen mit der angestrebten Entwicklung konform.

Zur Schaffung von verbindlichem Baurecht ist neben der Anpassung des Flächennutzungsplans (siehe 119. Änderung), die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da für den gesamten Bereich zwischen Tweestrom, Fujistraße,

Spoykanal und Klever Ring (B 9) kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wird zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses ca. 16,4 ha große Areal beplant.

Auf Grund seiner verkehrsgünstigen Lage sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit ist eine kurzfristige Entwicklung des gesamten Bereiches für die Stadt Kleve erstrebenswert. Unter der Voraussetzung, dass der Baumarkt seine innerstädtische Lage aufgibt und diese Flächen künftig entsprechend ihrer Lage zwischen Innenstadt und Hochschule genutzt werden können, bietet sich eine Ansiedlung des Baumarktes im Bereich des Klever Rings an. Der bereits als Sonderlage des großflächigen Einzelhandels vorgeprägte Standort würde somit ergänzt werden. Aus Sicht der Stadtentwicklung als auch unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve (EHK) ist daher eine Umsiedlung an den verkehrsgünstigen Standort am Klever Ring zu begrüßen.

Die künftige Nutzung des Bebauungsplangebiets Nr. 1-200-0 ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die umliegenden Bereiche sind bereits bebaut. Lediglich der westliche und nördliche Bereich des B-Plans ist noch keiner konkreten Nutzung zugeführt. Damit entspricht die beabsichtigte Entwicklung in diesem Belang den Vorgaben des Gesetzgebers und des Stadtentwicklungskonzepts, die Innenentwicklung der Städte zu fördern und vorrangig untergenutzte Innenbereiche bzw. untergenutzte und brach liegende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

a) Art der baulichen Nutzung

Für den ca. 6,4 ha großen westlichen Teil des Geltungsbereichs, welcher identisch mit dem o. g. Entwicklungsbereich Klever Ring/ Tweestrom ist, wird ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend der bereits erläuterten Vorgabe des Einzelhandelskonzepts und der geplanten Nutzung als Bau- bzw. Gartenmarkt wird textlich festgesetzt, dass nur nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. der Klever Liste zulässig sind, um schädliche Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Kleve zu vermeiden. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente einer nicht-zentrenrelevanten Hauptnutzung sind bis zu einer Größenordnung von insgesamt 10% der Gesamtverkaufsfläche der Hauptnutzung, jedoch nicht mehr als 800m<sup>2</sup>, ebenfalls zulässig. Die Definition der Sortimente ist der Klever Liste zu entnehmen, welche auf der Planzeichnung abgedruckt ist.

Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplans als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese sehr allgemein gehaltene Umschreibung der BauNVO sowie die hier zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ führte in der Vergangenheit schon häufiger zu planerisch ungewollten Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels. Daraus ergibt sich im Plangebiet i. V. m. dem Einzelhandelskonzept ein besonderer Handlungsbedarf.

Ferner haben sich Planungen von Gewerbegebieten auch immer mit der Immissionsproblematik gewerblicher Nutzungen auseinanderzusetzen. Dies gilt es hier zu berücksichtigen, da auf der gegenüberliegenden Seite des Spoykanals störempfindliche Wohnnutzungen vorhanden sind. Besondere Bedeutung kommt hier also auch der Gliederung der Gewerbegebiete hinsichtlich ihres Störpotenzials zu.

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

Die Gliederung des Gewerbegebiets erfolgt durch die Ausweisung zweier Nutzungsgebiete GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>. Die Abgrenzung dieser Nutzungsgebiete orientiert sich an den jeweiligen Abständen zur nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung und somit an den Grundaussagen des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007. Das Nutzungsgebiet GE<sub>1</sub> befindet sich im Osten des Plangebiets und ist der auf der gegenüberliegenden Seite des Spoykanals befindlichen Wohnbebauung am nächsten. Der Abstand beträgt im Mittel etwa 100m. Entsprechend dem o. g. Abstandserlass werden hier nur Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen. Die Anlagen- und Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse VI muss einen Orientierungswert von 200m zur nächstgelegenen Wohnbebauung aufweisen. Entsprechend wird das Nutzungsgebiet GE<sub>2</sub> abgegrenzt, um diesen Orientierungswert zu gewährleisten. Weitere Feinsteuerungen der Gewerbegebiete sind nicht vorgesehen bzw. notwendig.

Für die gesamten Gewerbegebiete im Plangebiet werden auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen ist, Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Begründet in der relativen räumlichen Nähe des Plangebiets zur Innenstadt sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig, um hier die Etablierung eines konkurrierenden Standorts zu unterbinden. Dies dient der im Einzelhandels- sowie im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Stärkung der Innenstadt Kleves als zentraler Einkaufsplatz. Ferner werden auch nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen, um schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Kellen“ zu vermeiden. Es gilt, die beiden betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren-relevanten Sortimenten sind darüber hinaus aber im Gewerbe- bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet möglich. Die Klever Sortimentsliste ist aus diesem Grund Gegenstand der textlichen Festsetzungen und Bestandteil des Bebauungsplans.

Gleichfalls werden im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Gewerbegebiet sind zusätzlich Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Wohnungen sind in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird, bedarf es für den

Ausschluss aller bzw. einzelner Ausnahmen keiner städtebaulichen Begründung und demzufolge auch keiner besonderen Rechtfertigung in der Begründung des Bebauungsplans.

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

#### *b) Maß der baulichen Nutzung*

Als Bezugspunkt für alle genannten Höhenausweisungen im Plangebiet wird auf Grund der sehr ebenen Geländeoberfläche einheitlich 14,00 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht im Mittel in etwa der vorhandenen Situation. Diese Höhe liegt ca. 1,75 m über dem mittleren Wasserspiegel des östlich verlaufenden Spoykanals.

Die Höhenfestsetzungen in den jeweiligen Nutzungsgebieten bezeichnen die maximale Gebäudehöhe (OK), gemessen von dem definierten Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (z. B. Attika bei Gebäuden mit Flachdach). Insgesamt können demnach Gebäude von maximal ca. 15m Höhe über Gelände errichtet werden. Ferner wird textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB möglich ist. Hiermit soll ein Anreiz zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Plangebiet gegeben werden. Die städtebaulichen Auswirkungen sind verträglich.

#### *c) Bauweise*

Um die Planung nun auch von ihrer baulichen Dichte angemessen in die vorhandenen und vielmehr in die durch den Bebauungsplan ermöglichten Strukturen einzufügen, wird für das gesamte Plangebiet (Sondergebiet und Gewerbegebiete) eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen und sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. In den angrenzenden Baugebieten im Norden (Gewerbegebiete) und Süden (Hochschule Rhein-Waal) ist eine identische Festsetzung vorhanden.

#### *d) Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen*

Um im gesamten Plangebiet ungewollte Verdichtungsprozesse zu verhindern und darüber hinaus den Versiegelungsgrad zu begrenzen, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können im Einzelfall in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll den noch nicht abschließend zu beurteilenden stadtechnischen Anforderungen (Gas, Wärme, Wasser etc.) ein vernünft-

tiger Spielraum gegeben werden. Die Festsetzung im Ausnahmefall trägt den berechtigten Interessen der Stadt Kleve an einer städtebaulich sinnvollen und funktionalen Lösung der stadttechnischen Anforderungen Rechnung.

Ferner ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO textlich festgesetzt, dass Garagen in Gewerbegebieten außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Auch hier spielt der Aspekt der Versiegelung eine Rolle. Die Hauptgründe dieser Festsetzung liegen zum einen in der stadtgestalterisch gewünschten Freihaltung der zur Straße orientierten Gebäudevorbereiche von Garagen, zum anderen bieten die großzügig dimensionierten überbaubaren Flächen in den o. g. Nutzungsgebieten einen ausreichenden Raum zur Unterbringung dieser Anlagen.

e) Einschränkung von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB

Durch die Festsetzung der Einschränkung von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände wird sichergestellt, dass die Aufnahme der gesondert bezeichneten Nutzungen in Teilbereichen des Bebauungsplangebiets nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

Auswirkungen der Flüssiggaslagerbehälteranlage außerhalb des Plangebiets

Zum einen betrifft dies den braun gestrichelt umrandeten Abschnitt der Teilfläche GE<sub>1</sub>. Hier wird festgesetzt, dass die Aufnahme der gesondert bezeichneten Nutzungen nur im Falle einer positiven gutachterlichen Untersuchung zur Nutzungsverträglichkeit erfolgen, solange die auf dem benachbart angrenzenden Grundbesitz im Süden des Plangebiets zur Zeit vorhandene Flüssiggaslagerbehälteranlage dort zulässig betrieblich genutzt wird.

- aa) Die Flüssiggaslagerbehälteranlage ist an ihrem jetzigen Standort legal errichtet worden und wird dort zur Zeit zulässig betrieben. Zu solchen Flüssiggaslagerbehälteranlagen sind zu Schutzzwecken von den in dem vorliegenden Bebauungsplan in den gekennzeichneten Abschnitten zulässigen baulichen Anlagen Abstände, die aus Sicherheitsgründen festgelegt werden, einzuhalten. Es handelt sich jeweils um den Abstand zu einer solchen Anlage, durch dessen Einhaltung vor den Auswirkungen eines Gasaustritts bei Abweichungen vom bestimmungsgemäßen Gebrauch geschützt werden soll.

Die vorwiegend relevant werdenden Abstände sind in einem dazu gesondert eingeholten Gutachten der TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG von Juli 2010 zur Verträglichkeit des südlichen angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1-276-1 mit dem betroffenen Betriebsbereich unter dem Gesichtspunkt der sich aus den einschlägigen technischen Regelwerken ergebenden Sicherheitsabstände (TRB 801, Nr. 25 Anl.) – Achtungsabstand – sowie des Art. 12 der sog. Seveso-II-Richtlinie und nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) – Sicherheitsabstand – geprüft und so bemessen worden, dass die textliche Festsetzung gem. Ziff. 7.1 dazu erfolgt ist.

Die Stadt Kleve hat dazu umfassend die gutachterlichen Untersuchungen geprüft und sich das von der Gutachterin gefundene Resultat sowie die dieser zugrundegelegten Begründung zu Eigen gemacht.

- bb) Bezüglich der erfolgten Festsetzungen wurde zurückgegriffen auf das „neue“ Planungsinstrumentarium, welches anhand der Vorschrift des § 9 Abs. 2 BauGB nunmehr seit einiger Zeit zur Verfügung steht:

Danach können an die Zulässigkeit bestimmter baulicher Nutzungen bestimmte Voraussetzungen geknüpft werden. Bis zu deren Eintritt sind die Nutzungen in Fällen wie dem vorliegenden unzulässig.

Vorab können allerdings in einer ersten Phase die sonstigen in dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bereits aufgenommen werden. Insoweit sind nämlich ausschließlich Flächen, auf denen solche Nutzungen realisiert werden können, nur außerhalb derjenigen Abstände betroffen, die von dem Gutachter in seinem Gutachten benannt sowie begründet worden und von der Plangeberin nach Prüfung abwägend übernommen worden sind.

- a. In dem zeichnerisch gekennzeichneten Abschnitt des GE<sub>1</sub> in der Fläche des sog. Sicherheitsabstands, welcher 140m beträgt, dürfen die als zulässig festgesetzten Nutzungen erst dann aufgenommen werden, wenn gesondert gutachterlich die Verträglichkeit mit dem des benachbarten Flüssiggaslagertank gegeben ist oder der Flüssiggaslagertank außer Betrieb genommen und demontiert worden ist. Die Forderung eines gesonderten Gutachtens ergibt sich aus folgenden Gründen:
- Es besteht aktuell seitens des Eigentümers kein Interesse an einer Umnutzung des Gebietes.
  - Der Stadt Kleve ist der sog. Achtungsabstand aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1-276-1 bzw. dem in diesem Verfahren eingeholten Gutachten bekannt
  - Die gutachterlichen Aussagen sind maßgeblich von der konkret geplanten Nutzung abhängig, die jedoch noch nicht bekannt ist
- Insofern wäre die Erstellung eines Gutachtens im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend. Der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit der konkret beabsichtigten Nutzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.
- cc) Um zu verhindern, dass es zu einer – allerdings unwahrscheinlichen - unzulässigen „Sperrung“ für die Nutzung der Bauflächen von Teilen des GE<sub>1</sub> durch die Festsetzung kommt, die ansonsten u. U. eigentumsrechtliche Wirkungen im Hinblick auf die Garantien des Art. 14 des Grundgesetzes (GG) haben könnte, wurde diese mit dem Zusatz gem. Ziff. 7.2 versehen, wonach eine Nutzung als Grünfläche erfolgen darf, solange die Verlagerung der Flüssiggaslagerbehälteranlage (noch) nicht erfolgt ist bzw. eine verträgliche Nutzung nicht nachgewiesen wurde.

### Auswirkungen des Artenschutzes

Wie unter Punkt 7d dieser Begründung erläutert, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Insgesamt führt das Vorhaben im südlichen und westlichen Teil nicht dazu, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Der geplante Eingriff in diesen Teilen des Geltungsbereiches hat somit auch keine Beeinträchtigung der lokalen Population einer planungsrelevanten Art zur Folge.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem eine Brachfläche liegt, konnte jedoch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht abschließend geklärt werden, ob mögliche planungsrelevante Brutvogelarten betroffen sind.

Nach einer ersten Vorabschätzung seitens der Stadt Kleve und einer Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser Belang die künftige Nutzung dieses Bereiches als Gewerbefläche nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Gemäß der bereits vorab erläuterten Bestimmungen des § 9 Abs. 2 BauGB wird wie folgt verfahren.

Um nun den Belangen des Artenschutzes auch in diesem Fall hinreichend zu berücksichtigen und ferner eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten wird textlich festgesetzt, dass die Aufnahme der gewerblichen Nutzung in dem Magenta gestrichelt umrandeten Bereich der Planzeichnung erst dann erfolgen kann, wenn vorab eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung hinsichtlich planungsrelevanten Brutvogelarten durchgeführt und nachgewiesen wurde, dass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen - ggf. auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen - zu erwarten sind.

Um auch hier zu verhindern, dass es zu einer – allerdings unwahrscheinlichen - unzulässigen „Sperrung“ für die Nutzung der Bauflächen von Teilen des GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> durch die Festsetzung kommt, die ansonsten u. U. eigentumsrechtliche Wirkungen im Hinblick auf die Garantien des Art. 14 des Grundgesetzes (GG) haben könnte, wurde diese mit dem Zusatz gem. Ziff. 7.4 versehen, wonach eine Nutzung als Grünfläche (wie bisher) erfolgen darf, solange eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung nicht erstellt und die diesbezügliche Verträglichkeit nicht nachgewiesen wurde.

## 5. Verkehrliche Erschließung

### a) Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umlaufenden Straßenzüge Klever Ring (B 9), Tweestrom und Fujjstraße verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Wie eingangs bereits erläutert, ist das Areal bestens an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Klever Ring stellt die Verbindung nach Süden, Westen und

Osten her, die Nordumgehung (Tweestrom) gewährleistet eine schnelle Anbindung an die B 220 und damit an die rechtsrheinische Autobahn 3.

#### *b) Innere Erschließung*

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl von der Fujistraße im Norden als auch vom südlich gelegenen Klever Ring (B 9). Hier soll der vorhandene Kreuzungspunkt Klever Ring (B 9)/ Flutstraße zu einer vierarmigen Kreuzung umgebaut werden. Dieses Vorgehen wurde bereits mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau NRW erörtert. Die Lichtsignalanlage wird entsprechend angepasst.

Aus nördlicher Richtung wird das Plangebiet über die Fujistraße, welche wiederum im Westen an die Straße Tweestrom angebunden ist, erschlossen. Zwischen der nördlichen und der südlichen Anbindung an die vorhandenen Straßenzüge wird im Plangebiet ein neuer Straßenzug als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die neue Straße verläuft – in groben Zügen erläutert - zwischen dem Sondergebiet im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten und stellt somit eine Erschließung für beide Nutzungen dar. Zur Anbindung an den neuen Kreuzungspunkt im Süden verläuft die Verkehrsfläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets nochmals in Richtung Westen und teilt einen kleineren Teil des Sondergebiets (SO) nochmals ab.

Die Breite der ausgewiesenen Verkehrsflächen variiert zwischen 7m und 15m, je nach verkehrlicher Anforderung. So ist der Bereich der Zu- und Abfahrt zum Klever Ring in 15m Breite dargestellt, um hier in der Ausbauplanung genügend Raum für die Anlage von verschiedenen Ein- und Abbiegespuren zu haben. Die Verkehrsflächen, die lediglich eine reine Erschließungsfunktion haben, sind in einer Breite von 7m dargestellt.

Zur Steuerung der Zu- und Abfahrten im Plangebiet, wird entlang des Klever Rings (B 9) und der Straße Tweestrom festgesetzt, dass von diesen Straßen keine direkten Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken möglich sind. Beide Straßen sind in dem betroffenen Bereich anbaufrei und weisen eine hohe Verkehrsbelastung von aktuell 12.000 (Tweestrom) bzw. 15.000 (Klever Ring) Kfz pro 24 Stunden auf. Daher wird die o. g. Festsetzung insbesondere getroffen, um den Verkehrsfluss auf diesen Straßen nicht unnötig zu behindern und letztlich die Verkehrssicherheit in diesem Bereich zu erhöhen. Berücksichtigt wurde bei der Festsetzung auch die räumliche Situation mit insgesamt drei Kreuzungspunkten entlang des Plangebiets auf den o. g. Straßen.

Bereiche ohne Zu- und Abfahrt werden ebenfalls beidseitig der im Bebauungsplan dargestellten Straßenverkehrsfläche, am Einmündungsbereich zum Knotenpunkt mit dem Klever Ring (B 9) ausgewiesen. Hier wird künftig die Zu- und Abfahrt aus dem Plangebiet erfolgen. Der neue Knotenpunkt wird mittels einer Lichtsignalanlage gesteuert werden. Dies bedeutet, dass es in Stoßzeiten zu einem Rückstau in das Plangebiet kommen kann. Ferner wird über diese Straße künftig die Hauptzufahrt des Plangebiets erfolgen. Um diese Situationen nicht noch zusätzlich zu belasten, werden die ersten 60m der neuen Straßenverkehrsfläche als Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt, u. a. um in beide Richtungen einen verstärkten Rückstau durch Einmündungen zu vermeiden.

c) Fuß- und Radwege

Der vorhandene Fuß- und Radweg entlang des Spoykanals stellt eine wichtige Verbindung in Nord-Süd-Richtung dar und ist auch im Radverkehrskonzept der Stadt Kleve, welches der Rat am 08.06.2011 als handlungsleitende Grundlage beschlossen hat, als wichtiger Baustein enthalten. Entsprechend wird er auch im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Er verbindet die Innenstadt und die Hochschule Rhein-Waal im Süden mit den nördlichen Stadtbereichen, den Freizeit- und Erholungsbereichen am Rhein bzw. Altrhein und den hier vorhandenen regionalen Radwegen.

d) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit und Erschließung des nördlichen Wendebekens des Klever Hafens sowie zur Anbindung des vorgenannten Fuß- und Radweges an die parallel verlaufenden Fuß- und Radwege entlang der Straße Tweestrom, wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Norden des Plangebiets in Verlängerung der Fujistraße dargestellt. Diese Festsetzung überlagert das ausgewiesene Gewerbegebiet.

Durch die Ansiedlung des Baumarktes wird die bisherige Zufahrt zum südwestlich gelegenen Gewerbegebiet über eine Privatstraße nicht mehr möglich sein. Die künftige Erschließung ist über die geplante Erschließungsstraße möglich.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt überwiegend auf der Grundlage der am 27.12.1978 und am 28.02.1994 unter Az.: 54.II.500.01.09 von der Bezirksregierung genehmigten Entwässerungsentwürfe für das Gewerbegebiet Nellenwardgen nach dem Trennverfahren.

Das Gewerbegebiet nördlich der Fujistraße wurde seinerzeit aus abwasserableitungstechnischen Gründen auf +14.50m ü. NN aufgefüllt. Die dortigen Abwasseranlagen sind im Wesentlichen nach den o. g. Entwässerungsplanungen hergestellt und bilden die Vorflut zum Anschluss des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1-200-0. Davon ausgenommen ist jedoch das seit 1964 bebaute Flurstück 204. Dieser Bereich entwässert gleichermaßen nach dem Trennverfahren, jedoch erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung in privater Zuständigkeit über das Flurstück 166 führend, mit direkter Einleitung in das Gewässer Spoykanal. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 05.05.1964 durch die Bezirksregierung erteilt.

Der Anschluss der Flurstücke 203 und 138 ist im Freigefälle an die Abwasser-sammler in der Fujistraße vorgesehen. Die Tiefenlage des dortigen Kanalbestandes in Verbindung mit den erforderlichen Dimensionierungen (Rohrquerschnitte/ Leitungsgefälle), und den normativen Rohrscheitelüberdeckungen erfordert auch für die Bereiche eine Auffüllung des Geländes auf ca. + 14,40m ü. NN. Sofern keine Geländeauffüllung seitens des künftigen Bauherrn gewünscht ist, ist das Areal über Hebeanlagen rückstausicher zu entwässern. Das mittlere Geländeni-

veau der Flurstücke 203 und 138 liegt derzeit auf +13,50m ü. NN und somit unterhalb der Rückstauenebene.

a) Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über den Hauptsammler „Stammkanal“ zum Zentralspumpwerk Kellen geleitet und von dort mittels Druckrohrleitung dem Klärwerk Kleve-Salmorth zugeführt. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom km 857,512 eingeleitet.

b) Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den bebauten und befestigten öffentlichen sowie privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwassersammelkanalisation und unter Vorhaltung der Regenwasserbehandlungsanlage Siemensstraße in den als Regenrückhaltebecken angelegten Tweestromteich geleitet. Der gedrosselte Abfluss aus dem Teich erfolgt in den Zweitstromgraben.

Die Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht wurde am 19.06.1995 von der Bezirksregierung unter Az.: 54.16.31 – 44/94 erteilt.

c) Niederschlagswasserentsorgung (Flurstück 204, vorhandene Bebauung)

Private Direkteinleitung über vorgeschaltete Sandfangbauwerke in das Gewässer Spoykanal (siehe S. 16)

## 7. Belange von Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft, Wasser sowie Flora und Fauna werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgeführt und zusammengefasst. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die notwendige Kompensation gemäß § 4a Landschaftsgesetz NRW ermittelt. Ebenfalls wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Alle drei benannten Gutachten/ Untersuchungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes ergeben.

a) Grünvernetzung

Ein zentrales Element des vorliegenden Bebauungsplans ist der Erhalt und die Stärkung der bereits in Teilen vorhandenen Grünvernetzung entlang des Spoykanals. Dieses Vernetzungselement beidseitig des Spoykanals findet sich auch im Stadtentwicklungskonzept als zu stärkendes Element wieder. Der Spoykanal ist trotz der naturfernen Ausprägung Bestandteil des Biotopverbundsystems Kermis-

dahl - Spoykanal - Tweestrom - Altrhein. Als Vernetzungsbiotop ist er Teil der Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung (LG NRW § 2b).

Es verbindet die Innenstadt im Süden mit dem Altrhein im Norden. Schon im Rahmen der Bauleitplanung für umliegende Stadtbereiche, z. B. im Bebauungsplan für den Bereich der Hochschule Rhein-Waal, wurde die entsprechenden Flächen planungsrechtlich gesichert und in Teilbereichen erweitert.

Im Plangebiet betroffen ist die westliche Seite des Spoykanals entlang des vorhandenen Fuß- und Radwegs. Hier ist eine durchgehende Grünfläche mit Baumbestand bzw. in Teilen einer Baumreihe parallel zum Spoykanal bereits vorhanden. Diese wird im Bebauungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert. In der Grünfläche sind zudem Baumreihen und -bestände vorhanden, die den Vernetzungsschaarakter visuell unterstützen.

Die Grünvernetzung ist gegeben, da sowohl nördlich als auch südlich weitere vorhandene Grünflächen angebunden sind.

#### b) Baum- bzw. Alleenschutz

Im Plangebiet befinden sich entlang der vorhandenen Privatstraße insgesamt 29 per Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützte Ahorn-Bäume. Die Bäume sind unter den laufenden Nrn. KLE\_78 (7 Ahorn) und KLE\_79 (22) in der Satzung gelistet. Diese Bäume sind gleichzeitig gem. § 47a des Landschaftsgesetzes NRW als Allee geschützt und im entsprechenden Kataster unter Nr. AL-KLE-0033 geführt. Die Allee weist allerdings einen Bestand von 30 Bäumen auf.

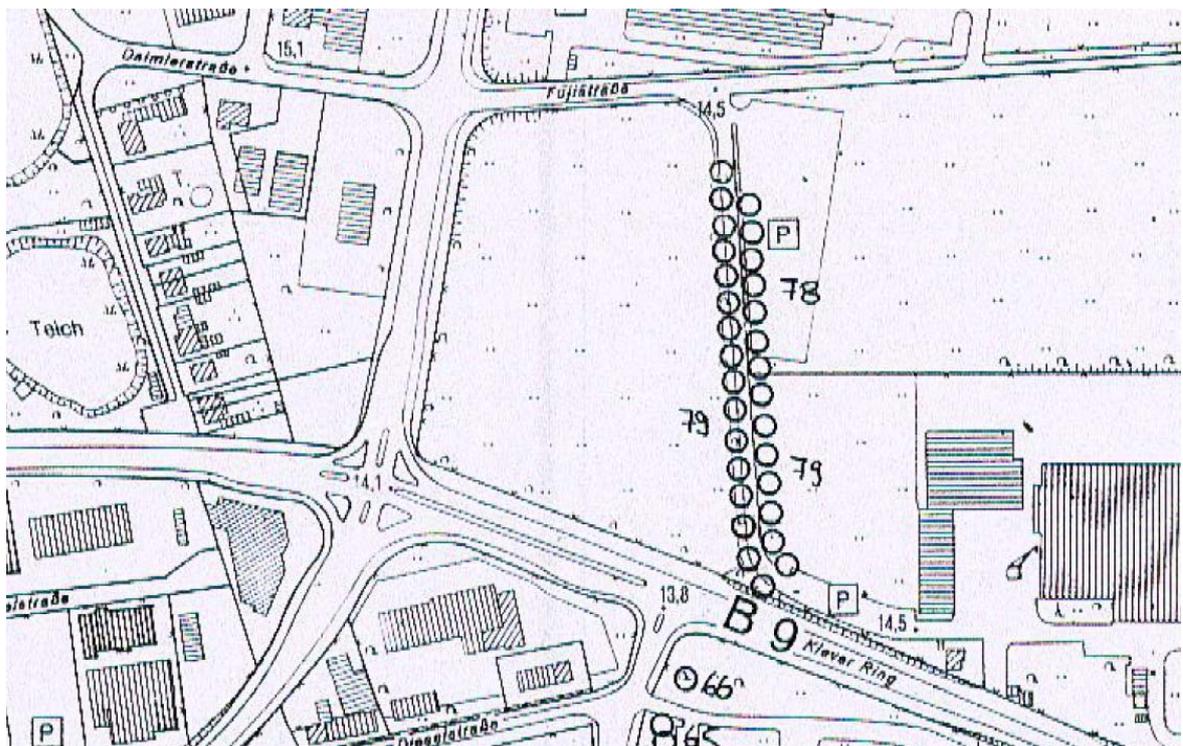


Abb.7: Auszug aus der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve;  
ohne Maßstab – Stand 29.02.2012

Der Bebauungsplan sieht eine Entfernung von 16 Bäumen der Allee vor. Gemäß Abstimmung mit dem Bauherrn des an dieser Stelle projektierten Baumarktes, ist keine andere wirtschaftliche Lösung zur Bebauung des Grundstücks mit einem Baumarkt möglich. Da es sich um eine geschützte Allee handelt, wurde ein entsprechender Antrag auf Fällung bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve beantragt. Der Landschaftsbeirat des Kreises Kleve hat dem Vorgehen in seiner Sitzung am 14.02.2012 zugestimmt. Die diesbezüglichen Kompensationsmaßnahmen wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag nachrichtlich übernommen. Der Eingriff in die Allee wird damit als ausgeglichen bewertet und fließt nicht in die o. a. Kompensationsbilanzierung ein.

Da zunächst beantragt wurde 24 Bäume der Allee zu entfernen, wurden auch die diesbezüglichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Annahme berechnet. Im Schreiben der Unteren Landschaftsbehörde sind 24 Eichen und 30 schmalkronige Bäume für den Parkplatzbereich gefordert. Da nur 16 anstatt 24 Alleebäumen gefällt werden müssen, wurde die Ausgleichsmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde entsprechend angepasst.

Die 14 verbleibenden Bäume der Allee befinden sich im südlichen Bereich. Im Bebauungsplan werden diese entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Für diesen Bereich wird ferner eine private Grünfläche festgesetzt, die gemäß der Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags für den ökologischen Ausgleich wirksam wird.

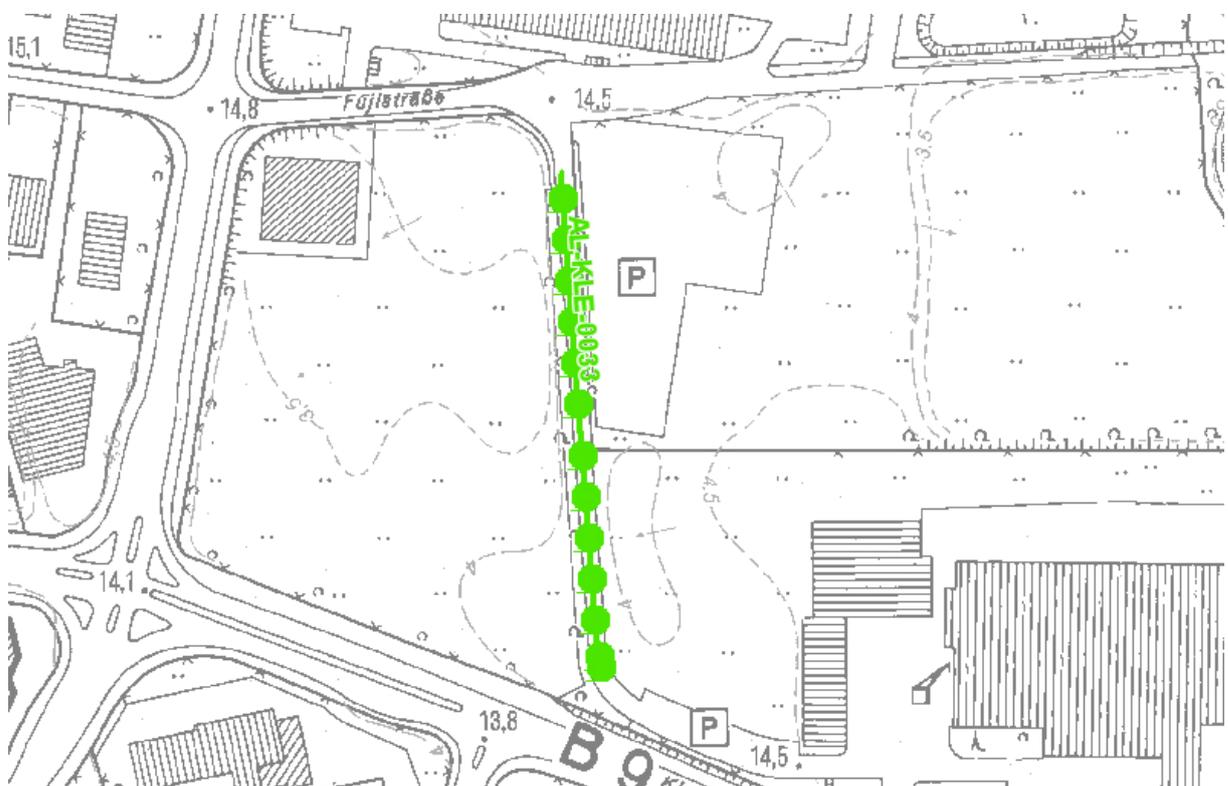


Abb. 8: Auszug aus der Alleenkataster des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz; ohne Maßstab – Stand 29.02.2012

c) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1-200-0. In diesem erfolgt auf der Grundlage einer aktuellen Biotop- und Nutzungstypenkartierung, einer Artenschutzprüfung, einer Auswertung des bestehenden Planungsrechts sowie der Darstellung und Bewertung weiterer Bestandteile des Naturhaushaltes eine Bewertung des Ausgangszustandes des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Gegenübergestellt wird diese Ausgangssituation der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens, so dass im Ergebnis der hieraus abgeleitete Kompensationsbedarf ersichtlich wird. Die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages fließen im Rahmen der Umweltprüfung in die Entwicklung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen ein. Für eine detaillierte Beschreibung der zu erwartenden Eingriffe und der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen wird daher auf den Fachbeitrag verwiesen.

Insgesamt ergibt sich ein Defizit von **202.270** Ökopunkten für den möglichen Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 1-200-0. Dies bedeutet, dass der Eingriff durch das Vorhaben nicht vollständig im B-Plangebiet ausgeglichen werden kann. Für die Kompensation der verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes besteht somit weiterer Kompensationsbedarf auf einer externen Fläche. Zur Erreichung des vollständigen Ausgleichs / Ersatzes wird auf die Ökopunkte Dritter zurückgegriffen, wozu die Stadt Kleve gem. vertraglicher Vereinbarungen berechtigt ist. Die entsprechenden Konten werden beim Kreis Kleve geführt. Hierfür erfolgt eine Abbuchung von insgesamt **202.270** Ökopunkten.

d) Artenschutz

Für den B-Plan 1-200-0 wurde der Landschaftsarchitekt Ludger Baumann, Kleve, beauftragt, die artenschutzrechtliche Prüfung für den Geltungsbereich vorzunehmen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden.

Insgesamt führt das Vorhaben im südlichen und westlichen Teil nicht dazu, dass Exemplare einer planungsrelevanten Art erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Der geplante Eingriff in diesen Teilen des Geltungsbereiches hat somit auch keine Beeinträchtigung der lokalen Population einer planungsrelevanten Art zur Folge. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird hier für die betrachteten Arten nicht nachträglich beeinträchtigt.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem eine Brachfläche liegt, muss durch eine zusätzliche Untersuchung geklärt werden, ob mögliche planungsrelevante Brutvogelarten, die im Februar nicht erfasst werden konnten, betroffen sind. Diesbezüglich erfolgt eine Textfestsetzung, die unter Punkt 4e dieser Begründung erläutert ist.

Ferner ist bei einem möglichen Abbruch der vorhandenen Gebäude im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ein Nachweis zu erbringen, dass keine Fledermausquartiere betroffen sind. Auf diesen Sachverhalt wird in der Planzeichnung hingewiesen, um eine entsprechende Berücksichtigung im dann notwendigen Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten.

Die Fällung der Bäume kann entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Damit werden eventuelle Individuenverluste, insbesondere bei Vogelarten, vermieden.

Detaillierte Aussagen können dem Gutachten selbst bzw. dem Umweltbericht und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## 8. Denkmalschutz

Das Baudenkmal Klever Hafenanlage ist unter der Nummer A/133/02/08 in der Denkmalliste der Stadt Kleve eingetragen und grenzt im Wesentlichen unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Tangiert wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-200-0 lediglich durch die Einfassung des Kanals inkl. Hafenbecken. Die betroffenen, wenn auch sehr geringen, Teilbereiche des Denkmals sind nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen, um auf den Schutzstatus hinzuweisen.

Alle übrigen Bauten und Elemente, welche von dem Schutzstatus betroffen sind, befinden sich im südlichen Teilbereich des Hafens (südlich des Klever Rings). Da die betroffenen Denkmalstrukturen auch weiterhin erhalten bleiben sollen und die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht maßgeblich in diese Strukturen eingreifen, kann davon ausgegangen werden, dass den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen wird. Darüber hinaus sind alle genehmigungspflichtigen Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve bzw. dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – abzustimmen. Eine detaillierte Denkmalbeschreibung kann unter dem o. g. Aktenzeichen der Denkmalliste der Stadt Kleve entnommen werden.

Hinweise auf Bodendenkmale ergeben sich nicht. Sollten jedoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, ist gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) zu verfahren. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

## 9. Hafen und Wasserstraße

Auf Grund tief greifender Änderungen hinsichtlich Warenanlieferung, -lagerung und -verteilung haben große Bereiche des Klever Hafens ihre ursprünglich bedeutende Funktion für die Stadt und das Umland verloren. Mit stetigem Rückgang der Hafenaktivitäten hat sich auch das Erscheinungsbild des Klever Hafens stark gewandelt. Leerstände und Brachflächen treten zunehmend in den Vordergrund und stellen mittlerweile ein Problem auch im Erscheinungsbild der Stadt Kleve dar. So

wird vor allem der Kernbereich des Hafens im Wesentlichen nicht mehr gemäß seiner ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt. Hier wird aktuell – im Süden des vorliegenden Plangebiets - die Hochschule Rhein-Waal errichtet.

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

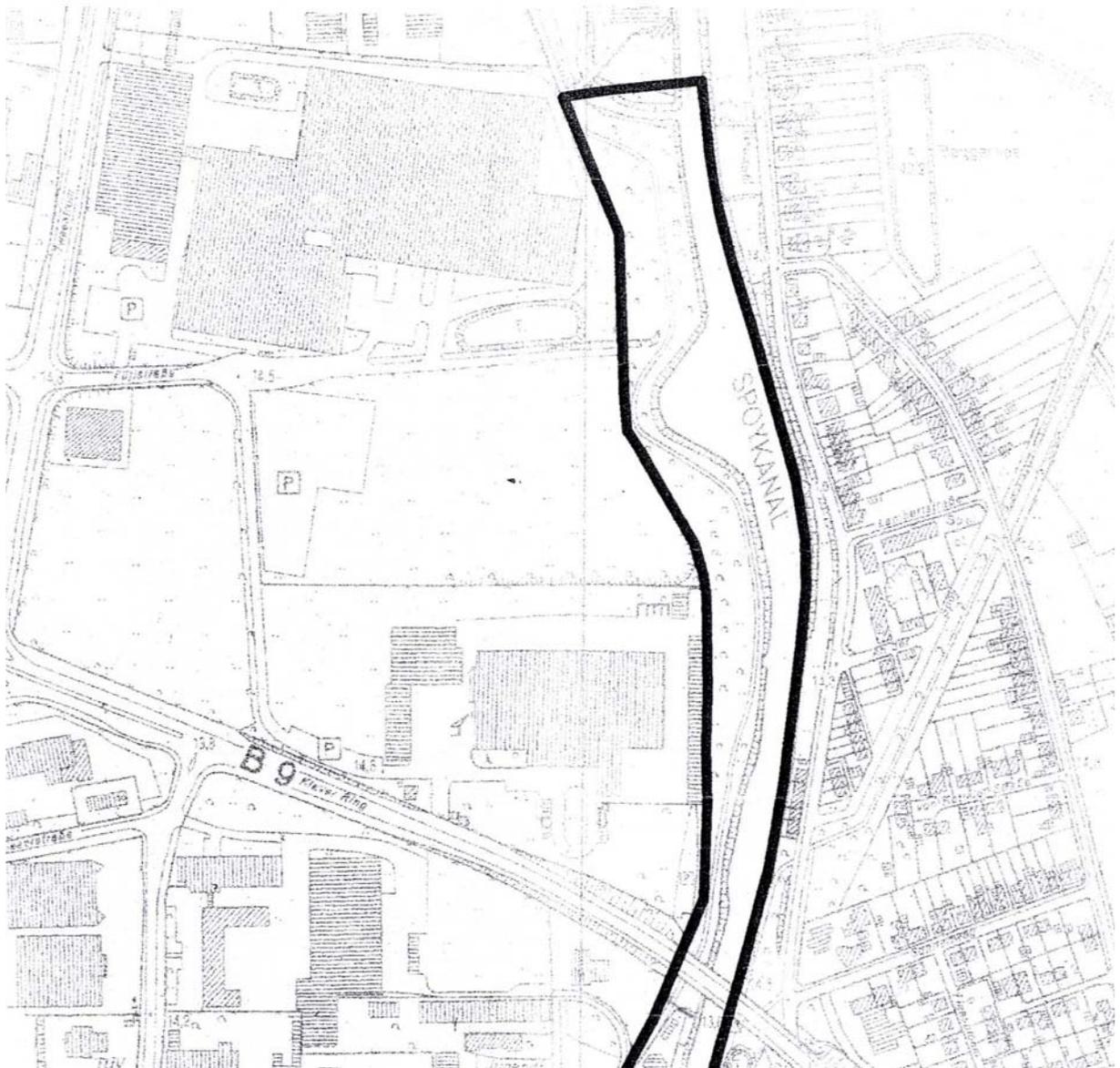


Abb. 9: Klever Hafen; Auszug aus der Hafenverordnung (HVO) Kleve vom 22.05.2006, ohne Maßstab

Insgesamt liegt auch für den nördlich an die Hochschule angrenzenden Bereich ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Aufwertung des Gebietes vor. Mit der Ansiedlung einer Hochschule im südlichen Hafenbereich und den angeschlossenen hochschulnahen Ergänzungsnutzungen besteht für die Stadt Kleve die Möglichkeit, einen Entwicklungsimpuls anzustoßen und damit den Hafen und die um-

gebenden Stadtstrukturen einer adäquaten Nutzung zuzuführen, welche der innenstadtnahen Lagegunst gerecht wird.

Der Bebauungsplan Nr. 1-200-0 soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umnutzung des nördlichen Hafengebiets und der westlich daran anschließenden Stadtstrukturen schaffen. Die östlichen Teilbereiche des Bebauungsplans sind als Klever Hafen in der Hafenverordnung (HVO) Kleve festgesetzt.

Da die Stadt Kleve weiterhin ein Interesse an der Aufrechterhaltung eines temporären Hafenbetriebs hat, wird eine Vereinbarkeit von künftiger Gewerbe- und Hafennutzung angestrebt. So steht im Bereich der Hochschule Rhein-Waal ein 10m breiter Streifen entlang des Ufers von der geplanten Fußgängerbrücke bis zum nördlich anschließenden Wendebecken für temporäre Hafenaktivitäten zur Verfügung. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 1-276-1 als Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind, nachrichtlich gekennzeichnet. Die Anbindung des künftigen Verladebereichs an die Kanalstraße und an die Straße Sommerdeich wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

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

#### 10. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Alle relevanten Umweltbelange sind in einem Umweltbericht, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, erläutert und zusammengefasst.

Aufgestellt:

Kleve, den 25.10.2012

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

Schneider