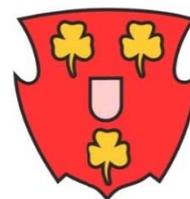


Stadt Kleve  
Die Bürgermeisterin  
FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



## **Bebauungsplan Nr. 2-056-4 für den Bereich van-den-Bergh-Straße bis Klever Ring**

*Begründung zum Satzungsbeschluss*



*Dezember 2016*

**Begründung**  
**zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-056-4 für den Bereich van-den-Bergh-**  
**Straße bis Klever Ring**

## Inhalt

1	Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....	3
2	Planungsanlass.....	4
3	Planerische Ausgangssituation.....	5
3.1	Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).....	5
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Kleve.....	6
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	7
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve.....	8
3.4.1	Stadtentwicklungskonzept.....	8
3.4.2	Einzelhandelskonzept.....	9
3.4.3	Vergnügungsstättenkonzept.....	10
4	Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept.....	10
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
5.3	Garagen und Nebenanlagen.....	12
5.4	Grün.....	12
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
6.2	Abwasserbeseitigung.....	13
7	Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz.....	13
8	Altlasten und Altablagerung.....	14
9	Sonstige Belange.....	14

# 1 Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kellen, an der Bundesstraße B9 (Klever Ring) und hat eine Fläche von ca. 3,8 ha. Es ist ein Gewerbegebiet, welches bislang nur zu Teilen bebaut ist. Es besteht jedoch noch Potenzial für weitere gewerbliche Nutzungen.

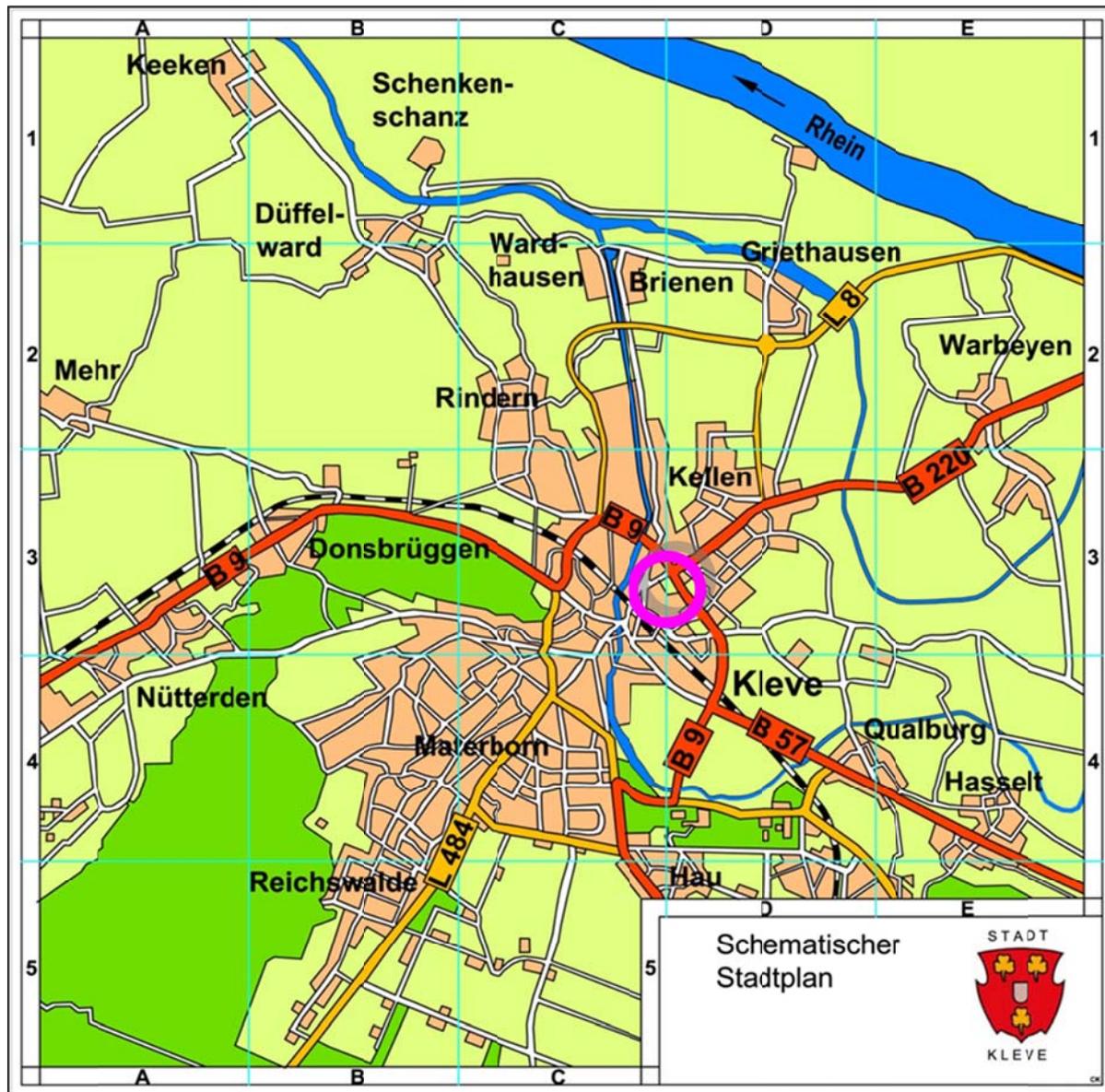


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 2 GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-056-4, unmaßstäblich

## 2 Planungsanlass

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da die Verwaltung einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sieht. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 2-056-01, der am 19.07.1977 Rechtskraft erlangt hat.

Die dort festgesetzten Regelungen für die gewerbliche Nutzung basieren auf einer veralteten Baunutzungsverordnung und entsprechen daher nicht mehr den heutigen Standards. So bildet der Plan nach heutigem Ermessen keine ausreichende rechtliche Grundlage, um dort künftige Ansiedlungen im Sinne der städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve zu steuern. Insbesondere im Bereich Einzelhandel und Vergnügungstätten haben sich hier stärkere Steuerungs- bzw. Ausschlussmöglichkeiten ergeben, um schädlichen Entwicklungen vorzugreifen. Weiterhin gibt es Bedarf, die Erschließungsstruktur für die noch

brachliegenden Flächen zu verändern, um so eine kleinteilige und wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

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

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 des GEP 99 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sind gemäß Ziel 1 in Kap. 1.3 des GEP 99 für gewerbliche Betriebe vorzuhalten. Insbesondere emittierende Betriebe sollen hier angesiedelt werden, während nicht störendes Gewerbe zunehmend in ASB unterzubringen ist.

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu beachten. Eine wesentliche Änderung des Regionalplanentwurfes ist, dass neben den Ausweisungen ASB und GIB die zusätzliche Ausweisung ASB-GE dazugekommen ist, welche Bereiche darstellt, die überwiegend für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorzusehen sind.

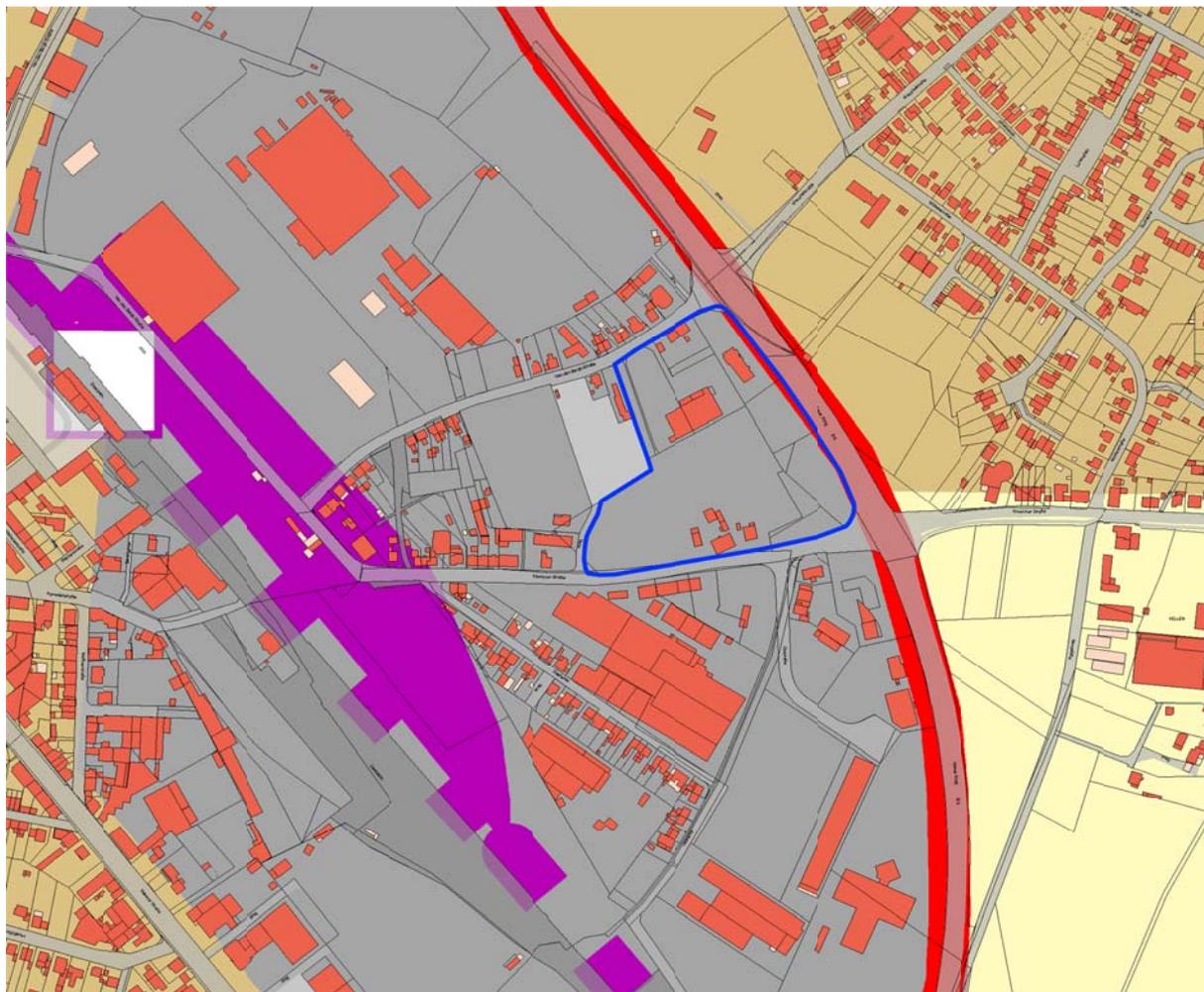


Abbildung 3 Auszug aus dem GEP 99, unmaßstäblich

Die Ausweisungen des Bebauungsplans 2-056-4 entsprechen sowohl den Ausweisungen des GEPs als auch denen des Regionalplanentwurfs, die eine gewerbliche Baufläche vorsehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2913 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

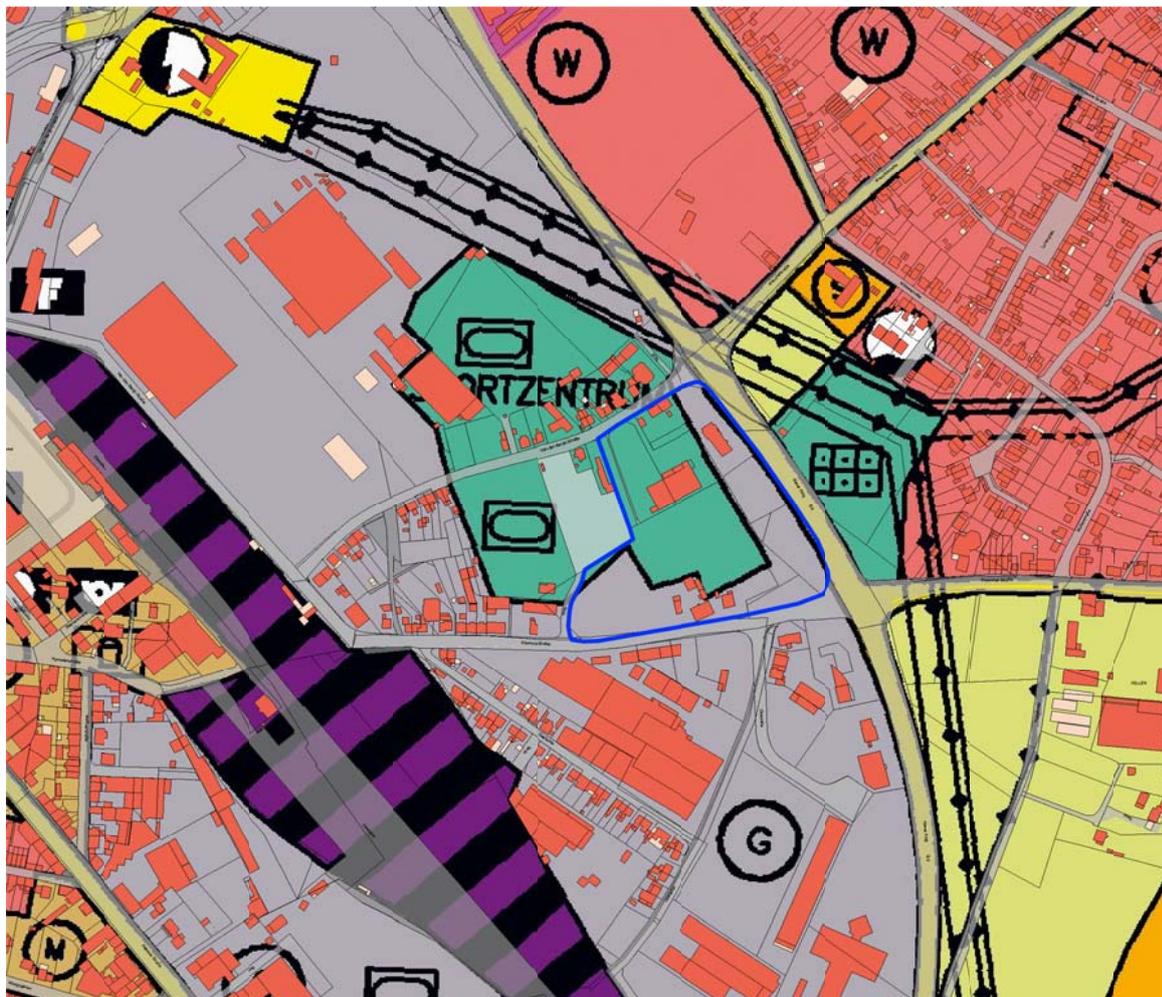


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Teilbereich ist als Sportzentrum ausgewiesen. Dieser wird aber bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzt. Die Ausweisung wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angepasst. Die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet entsprechen somit den Aussagen des Flächennutzungsplans.

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-056-4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-056-01, der am 19.07.1977 Rechtskraft erlangt hat. Dieser Bebauungsplan sieht für das Plangebiet ein Gewerbegebiet vor, welches jedoch durch die Baunutzungsverordnung von 1968 definiert wird und somit andere Möglichkeiten der Nutzung ermöglicht als Gewerbegebiete, die nach der aktuellen Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

### 3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve

Die Stadt Kleve hat in der Vergangenheit einige städtebauliche Entwicklungskonzepte aufgestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden müssen.

#### 3.4.1 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.



Abbildung 5 Ziel und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und bilden insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Der Bebauungsplan 2-056-4 hat zum Ziel, ein bestehendes Gewerbegebiet besser steuern zu können und durch eine neue Erschließung noch baulich ungenutzte Bereiche für eine zukünftige Nutzung attraktiver zu gestalten, durch eine kleinteiligere Erschließung. Dieses Vorgehen entspricht dem Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes der Nachverdichtung und leistet somit einen Beitrag zur behutsamen Siedlungsflächenentwicklung.

### 3.4.2 Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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

So empfiehlt das Einzelhandelskonzept grundsätzlich folgenden Umgang mit Einzelhandel in der Bauleitplanung:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die Zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sollten vor allem in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).

Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweist, welches gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Einzelhandelsbetriebe“ allgemein zulässt, sind Einzelhandelsbetriebe laut Gutachten einzuschränken, da eine integrierte Lage des Standorts nicht gegeben ist. Zudem ist der Bereich Luftlinie lediglich etwa 150 m entfernt. Die räumliche Nähe zum vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich lässt bei einer Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs bzw. durch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs erwarten.

Die textlichen Festsetzungen schränken daher die Einzelhandelsansiedlungen erheblich ein und besagen, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig sind. Verkaufsstätten des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, solange die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird. Somit wird die Zielsetzung der Stadt, die Entwicklung des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren, unterstützt.

### 3.4.3 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städte vermehrt Vergnügungsstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungsstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbereiche/ Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

Durch textliche Festsetzungen werden daher Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-056-4 ausgeschlossen.

## 4 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da die Verwaltung einen städtebaulichen Handlungsbedarf sieht. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 2-056-01, der am 19.07.1977 Rechtskraft erlangt hat.

Die dort festgesetzten Regelungen für die gewerbliche Nutzung basieren auf einer veralteten Baunutzungsverordnung und entsprechen daher nicht mehr den heutigen Standards. So bildet der Plan nach heutigem Ermessen keine ausreichende rechtliche Grundlage, um dort künftige Ansiedlungen im Sinne der städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Kleve zu steuern. Insbesondere im Bereich Einzelhandel und Vergnügungsstätten haben sich hier stärkere Steuerungs- bzw. Ausschlussmöglichkeiten ergeben, um schädlichen Entwicklungen vorzugreifen. Ziel der Planung ist es, das Gewerbegebiet durch restriktive Festsetzungen bezüglich Vergnügungsstätten und Einzelhandel in seinem Charakter als Gewerbegebiet zu schützen. Da sich in räumlicher Nähe der zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils Kellens befindet, sieht das Einzelhandelskonzept an dieser Stelle keine Notwendigkeit für die Ansiedlung von Einzelhandel. Der bestehende Lebensmittelmarkt hat Bestandsschutz, soll aber keine Möglichkeiten zur Erweiterung erhalten. Aktuell wäre hier auch großflächiger Einzelhandel erlaubt, da die Baunutzungsverordnung von 1968 Einzelhandel in Gewerbegebiet zulässt und eine Unterteilung zwischen kleinflächigem und großflächigem Einzelhandel nicht vorgenommen wurde.

Weiterhin soll die Erschließungsstruktur für die noch brachliegenden Flächen verändert werden, um so eine kleinteilige und wirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Daher wird eine bereits bestehende Stichstraße weitergeführt.

## **5 Erläuterungen zu den Festsetzungen**

Die Festsetzungen orientieren sich zum großen Teil an dem bestehenden Bebauungsplan, sie werden jedoch an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder eines solchen Betriebsbereiches angehörig sind, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt um potenzielle Störfallbetriebe auszuschließen und so die nahegelegene Wohnbebauung zu schützen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig ist. Diese Festsetzung erfolgt, um die Bauflächen in besonderem Maße für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten und keine zu starke Prägung durch Wohnen zu erhalten. Insbesondere vor dem Hintergrund das angrenzend weitere Industriegebiete vorhanden sind, ist die Ansiedlung weiterer sensibler Nutzungen städtebaulich nicht sinnvoll.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten nicht zulässig ist. Entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten auszuschließen, um den Gebietscharakter zu schützen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt wird. Daher sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig.

Verkaufsstätten des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen dem Betrieb räumlich zugeordnet, in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind sowie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Geltungsbereich wird ein großes Baufenster ausgewiesen, welches lediglich zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5 m einhält, der zu begrünen ist. Zudem gibt es zur Bundesstraße Klever Ring eine Anbauverbotszone von 20 m, die von Bebauung freizuhalten ist und daher nicht durch ein Baufenster überplant wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 begrenzt, was einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen entspricht.

Da eine Angaben von Geschossen für gewerbliche Bauten nicht sinnvoll ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Geschosshöhen, wird auf diese Festsetzung verzichtet und dafür eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 9 m festgesetzt. So wird Gewerbetreibenden ausreichend Flexibilität in der Gestaltung der Gebäude gewährt. Analog zu den 9 Metern

wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf 23,20 m über Normalnull (NN) festgesetzt.

Weiterhin wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Da unklar ist, welche Gewerbetreibenden sich in diesem Bereich ansiedeln werden, wird ein sehr großes Baufenster ausgewiesen. Um hier keine zu starken Restriktionen potenziellen Bauherren aufzuerlegen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die so definiert wird, dass Gebäude zwar mit einem ausreichenden Grenzabstand zu errichten sind, sie aber dennoch eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehender Wohnbebauung wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, welche in die Abstandsklassen I-V der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV von 2006) fallen ausgeschlossen.

### **5.3 Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur in den überbaubaren Flächen zulässig, da ein sehr großzügiges Baufenster ausgewiesen wurde, was ausreichend Möglichkeiten für die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen bietet.

### **5.4 Grün**

Im Geltungsbereich befindet sich ein durch die Baumschutzsatzung geschützter Baum. Dieser Baum ist zu erhalten und zu schützen und daher als zu erhaltender und durch die Baumschutzsatzung geschützter Baum in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zusätzlich wurde ein weiterer Baum aus ökologischen Gründen als schützenswert ermittelt. Dieser Baum ist zu erhalten und insbesondere bei etwaigen Bauarbeiten zu schützen. Daher wurde er in der Planzeichnung als schützenswerter Baum eingetragen worden. Sollte der jedoch einmal abgängig sein, muss an dieser Stelle kein neuer Baum gepflanzt werden, da eine städtebauliche Bedeutsamkeit des Standortes nicht erkennbar ist.

Aufgrund der sehr großzügigen Ausweisung des Baufensters und der hohen Grundflächenzahl von 0,8 wird entlang der Erschließungsflächen ein privater Grünstreifen angelegt, welcher eine Eingrünung der gewerblichen Flächen darstellen und das Erscheinungsbild des Gebietes aufwerten soll. Der private Grünstreifen entlang der Straßen kann für jedes Grundstück an einer Stelle in notwendiger Breite von maximal 8 - 10 Meter für eine Zufahrt unterbrochen werden.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße von der van-den-Bergh-Straße aus erschlossen. Die Straße ist aktuell bereits in Teilen vorhanden, muss jedoch weiter fortgeführt werden, um eine kleinteiligere Nutzung der noch freien gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen. Eine Erschließung vom Klever Ring aus ist nicht möglich, daher ist der Bereich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet. Zudem besteht aufgrund der Bundesstraße im Osten des Plangebietes entlang des Klever Rings eine Anbauverbotszone von 20 m Tiefe.

## 6.2 Abwasserbeseitigung

### Schmutzwasserentsorgung

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

### Niederschlagswasser

Der Planbereich grenzt an das Regenwassereinzugsgebiet Nr. 14 an. Ein Anschluss des o.a. Plangebiets an den bestehenden Regenwasserkanal in der van-den-Bergh-Straße oder in der Riswicker Straße kann wegen der hydraulischen Überlastung innerhalb des maßgebenden Regenkanalnetzes nur über Retentionseinrichtungen mit Abflussdrosselung erfolgen. Das gesamte Teilnetz der maßgeblichen Regenwasserkanalisation ist hydraulisch unzureichend. Eine Sanierung des Hauptsammlers (größere Rohrquerschnitte) erfordert wegen der sehr flachen Topographie eine tiefere Verlegung der Leitungen, welches den Bau eines Regenwasserpumpwerks und Stauraumkanäle zur Folge hat, um die rückstaufreie Vorflut zum Spoykanal zu gewährleisten.

Im Einklang mit den hydraulischen Problemen wird nun ein Entwässerungskonzept nicht nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-056-4 sondern für das gesamte Regenwassereinzugsgebiet 14 erstellt. Ergänzend dazu werden trotz der versickerungstechnisch eher ungünstigen Rahmenbedingungen die Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers in einem weiteren Gutachten geprüft.

## 7 Natur und Landschaft, Umweltschutz, Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurden zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft und Umweltschutz ein Umweltbericht, ein landschaftspflegerischer Begleitplan und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebiets ergab, dass aufgrund der geringen Gesamtgröße der Fläche nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten zu rechnen ist, da das Plangebiet kein Hauptnahrungs- oder Hauptlebensraum darstellt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen betreffen im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Biototypen mit sowohl hoher als auch geringer ökologischer Bedeutung, es ist dennoch nicht mit erheblichen Eingriffen in die biotischen Schutzgüter zu rechnen.

Für die folgenden Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten: Schutzgut Boden, Schutzgut Klima/Luft, Schutzgut Tiere/Pflanzen, Schutzgut Landschaftsbild/Erholung, Schutzgut Mensch, Schutzgut Kultur – und sonstige Sachgüter, Schutzgut Wasser. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-056-4 für die Schutzgüter als nicht erheblich einzustufen ist.

Der Bebauungsplan kann gemäß angewandtem Bewertungsschema als in sich kompensiert bewertet werden, es besteht kein Kompensationsdefizit. Ein ökologischer Ausgleich ist nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan nicht notwendig.

## **8 Altlasten und Altablagerung**

Es sind keine Altlasten in dem Plangebiet bekannt.

## **9 Sonstige Belange**

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