

## Entscheidungsbegründung

zur Änderung des Bebauungsplanes 3-079-1 für den Bereich Boschstraße / Siemensstraße / Spoykanal im Ortsteil Rindern.

### Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Kleve beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3-079-1 in einem Teilbereich zu ändern. Der Rat der Stadt Kleve hat mit Entscheidung vom 23.10.1985 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Die Rechtskraft erfolgte mit der Bekanntmachung am 31.03.1989.

Die Firma Winkels Messebau beabsichtigt den Neubau einer Lagerhalle im Bereich Tweestrom / Spoykanal. Der Bereich bietet sich mit seinem Potential für eine Erweiterung an, da die Firma Winkels ihren Hauptstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zu der besagten Fläche hat. Der bisherige Plan sieht allerdings keine verkehrliche Erschließung zwischen diesen beiden Bereichen vor. Von der Organisation des Betriebes her ist eine solche Anbindung dringend erforderlich. Die vorgesehene B-Plan-Änderung soll u.a. diese verkehrliche Verknüpfung der beiden Betriebsteile sicherstellen. Des weiteren geht es darum, dass das geplante Neubauvorhaben der Firma Winkels nicht mit den bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes konform geht. Die überbaubare Fläche längs des Spoykanals ist aus diesem Grund geringfügig zu ändern. Insgesamt werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt, so dass das Verfahren gemäß § 13 Absatz 1 BauGB vereinfacht durchgeführt werden kann.

Im einzelnen wird der Bebauungsplan 3-079-1 in den folgenden Punkten geändert:

1. Der im B-Plan festgesetzte Wendekreis am Ende des ausgebauten Erschließungsstiches wird nunmehr zum Technologiezentrum hin orientiert festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der verkehrlichen Situation ist durch diese Verlagerung nicht zu erwarten. Die für die Verlegung notwendigen Flächen stehen der Stadt Kleve zur Verfügung. Die Verlagerung der Wendeanlage ist

deshalb notwendig, weil die bisher für diese verkehrliche Anlage in Anspruch genommenen Flächen benötigt werden für den von der Firma Winkels beabsichtigten Neubau einer Lagerhalle.

Auf eine Ausweisung der bisher dargestellten Stellplatzflächen im Bereich des Wendekreises wird verzichtet. Zum einen ist der Bedarf nicht gegeben, zum anderen ist aufgrund des zu erwartenden Schwerlastverkehrs eine Ausweisung von Stellplätzen im Bereich der Wendeanlage nicht sinnvoll. Gleiches gilt für die Festsetzungen bezüglich der Baumpflanzungen sowohl innerhalb der Wendeanlage als auch im Randbereich. Die zukünftige verkehrliche Situation bzw. Auslastung lässt eine solche Ausweisung als nicht mehr praktikabel erscheinen. Von der Dimensionierung der Wendeanlage her sind keine Änderungen beabsichtigt.

2. Die überbaubare Fläche zwischen dem Spoykanal und der Stichstraße wird um die Flächen des zu verlegenden Wendehammers erweitert. Zudem muss auf die Ausweisung des Grünflächenstreifens entlang des Spoyufers verzichtet werden, da diese Fläche für den Bau der neuen Lagerhalle sowie die Anlage einer Feuerwehrumfahrt benötigt wird. Für diese überbaubare Fläche wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt mit einer abweichenden Bauweise bei einer GRZ von 0.8, einer Baumassenzahl von 9.0 und einer Gebäudehöhe von max. OK 15 m. Gemäß der Abstandsliste werden die Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird aus dem alten Plan übernommen und entspricht somit den Vorstellungen der Stadt Kleve bezüglich der Entwicklung für diesen Bereich.
3. Neben dem Grünstreifen entlang des Spoykanals muss zudem zum Teil auf die Ausweisung einer Grünfläche entlang des Tweestroms verzichtet werden. In bezug auf das unter Punkt 1 Gesagte ist eine verkehrliche Verbindung der beiden Firmenflächen dringend erforderlich. Dies kann ausschließlich auf diesen Flächen entlang des Tweestroms erfolgen. Die Grünflächen müssen zu Gunsten eines größeren Kurvenradius geringfügig verkleinert werden. Aus diesem Grund muss auch auf die Ausweisung einer Fußwegeverbindung zwischen dem Stichweg sowie der fußläufigen Erschließung entlang des Tweestroms verzichtet werden. Die Funktionalität des Fußwegekonzeptes für

den gesamten Bereich wird dadurch allerdings nur geringfügig gestört, da der Fußweg im südlichen Bereich zwischen dem Spoykanal und dem Tweestrom erhalten werden soll.

4. Wie dargestellt muss zum Teil auf die Ausweisung von Grünflächen sowie von Straßenbäumen im Bereich der Wendeanlage verzichtet werden. Mit dem Ziel der Kompensation sowie der Gliederung und Auflockerung des Bereiches wird eine zusätzliche Grünfläche zwischen der Wendeanlage und dem Technologiezentrum ausgewiesen. Da insgesamt aber von einer nicht unerheblichen ökologischen Verschlechterung im Plangebiet ausgegangen werden muss, hat die Verwaltung eine vergleichende Bilanzierung des Ist- und des Soll-Zustandes vorgenommen, was in einem gesonderten Kapitel behandelt wird.
5. Mit Fragen zum Thema Altlasten bzw. Altstandorte ist in diesem Bereich nicht zu rechnen, das Altlastenkataster des Kreises Kleve enthält für die gesamte Planfläche keine Eintragungen. Die Entwässerung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, wobei eine Versickerung auf dem Grundstück angestrebt wird.

#### Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die im Vorherigen dargestellten Änderungen des Bebauungsplanes bedingen eine Verschlechterung der ökologischen Situation im Plangebiet. In nicht unerheblichem Maße mussten im alten Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen oder Ausgleichsflächen gestrichen werden. Die Verwaltung hat auf Grund dessen eine Gegenüberstellung erarbeitet mit dem Ziel, eine ökologische Bewertung der Festsetzungen des alten Planes vorzunehmen, um diese zu vergleichen mit der ökologischen Situation nach Abschluss des Änderungsverfahrens. Gegebenenfalls sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter Form zu treffen.

In einem ersten Arbeitsschritt ist die ökologische Situation an Hand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3-079-1 erhoben und bewertet worden. Das Ergebnis kann der folgenden Tabelle 1 entnommen werden. In der Anlage zu dieser

Begründung findet sich zudem der notwendige Bestandsplan „Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3-079-1“

<b>Eingriffsbilanzierung</b>							
<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>						<b>Bestand</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Flächen Nr.</b>	<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Grundwert A</b>	<b>Gesamt-Korrekturfaktor</b>	<b>Gesamtwert (Sp5* Sp6)</b>	<b>Einzelflächenwert (Sp4* Sp7)</b>
1	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	16.550	0	1	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern, <b>Wendehammer</b> )	1.500	0	1	0	0
3	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, <b>wassergebund. Decken</b> , Rohböden,	120	1	1	1	120
4	4.3	<b>Grünfläche</b> in Industrie und Gewerbegebieten	6.300	2	1	2	12.600
5	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume, <b>Straßenbäume</b> (25m <sup>2</sup> pro Baum)	325	6	1	6	1.950
<b>Gesamt</b>							<b>14.670</b>

(Tabelle 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes)

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3-079-1 vor der vereinfachten Änderung einen Wert von 14.670 Punkten erreichen. Wesentliche Faktoren sind hier die Grünflächen im Plangebiet, und hier sind auch die größten ökologischen Einbußen zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Situation im Untersuchungsraum nach der Änderung des Bebauungsplanes.

Insgesamt zeigt sich ein deutliches Defizit in einer Größenordnung von ca. 10000 Werteinheiten, das auszugleichen ist. Die Werte im einzelnen können der sich anschließenden Tabelle 2 sowie der Karte „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-079-1“ in der Anlage zu dieser Begründung entnommen werden.

<b>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung</b>							
<b>B: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5* Sp6)	Einzelflächenwert (Sp4* Sp7)
1	1.1	<b>versiegelte Fläche</b> (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	<b>23.830</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	1.1	versiegelte Fläche ( Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern, <b>Wendehammer</b> )	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3	4.3	<b>Grünfläche</b> in Industrie und Gewerbegebieten	<b>2.130</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4.260</b>
<b>Gesamt</b>							<b>4.260</b>

(Tabelle 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes)

Im Ergebnis zeigt sich ein Defizit von **10.410** ökologischen Werteinheiten = 14.670 ökologische Werteinheiten – 4.260 ökologische Werteinheiten. Da im Plangebiet ein sinnvoller Ausgleich nicht möglich ist, werden die Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle realisiert. Die Stadt Kleve sieht vor, die Ausgleichsmaßnahmen in Huisberden im Bereich des Strohbickshofes vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, auf der die Stadt Ausgleichsmaßnahmen in Form eines Ökokontos verwaltet und umsetzt. Die Stadt hat hier zu anderer Zeit bereits Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Ausgleichsregelung umgesetzt, so dass hier eine ökologisch sinnvolle Kompensation für die in diesem wie auch in

anderen Plangebieten verloren gegangenen ökologischen Werteinheiten vorgenommen werden kann. Der „Bestandsplan – Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ in der Anlage zu dieser Begründung zeigt die bisher auf dieser Fläche realisierten Maßnahmen.

Im wesentlichen handelt es sich um eine als Acker genutzte Fläche, die im Rahmen einer Gesamtkonzeption auf der einen Seite umgewandelt werden soll in eine Brachfläche, zum anderen durch entsprechende Pflanzmaßnahmen strukturiert und gegliedert werden soll. Bei den bisher umgesetzten Maßnahmen stand im wesentlichen eine Wildgehölzhecke im Vordergrund, die die Fläche rahmt. In den Randbereichen ist sowohl extensives Grünland als auch ein Feuchtbiotop entstanden. Diese Maßnahmen sollen durch die nun festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll fortgesetzt werden. Gedacht ist an eine zusätzliche Kammerung der Fläche durch die Neupflanzung weiterer Gehölzstrukturen. Der ökologische Wert der Fläche kann durch diese Unterteilung in kleinere Einheiten erheblich aufgewertet werden. Die Fläche insgesamt sowie die Gehölzstrukturen im besonderen dienen als Nist- und Brutplatz, als Ansitz, Versteck und Nahrungsquelle, um nur einige ökologische Funktionen zu erwähnen.

Angedacht als Kompensationsmaßnahme für die notwendigen 10.410 ökologischen Werteinheiten ist eine Heckenanpflanzung von ca. 10 m Breite, die mit einem Grundwert von 6 zu bewerten ist. Legt man zu Grunde, dass die Heckenpflanzung auf einem Acker erfolgen soll, so ist der ökologische Grundwert des Ackers von 2 vom Grundwert 6 für 8.1 (Hecken, Gebüsche und Feldgehölze) abzuziehen, so dass ein Flächenwert von 4 anzunehmen ist. Dividiert man nun die 10.410 ökologischen Werteinheiten durch diesen Flächenwert 4 so ergibt sich der rechnerische Bedarf von ca. 2600 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung. Bei einer angenommenen Breite von 10 m sind somit insgesamt auf einer Länge von 260 m Heckengehölze zu pflanzen. In der Anlage zu dieser Begründung findet sich der „Maßnahmenplan zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-079-1, in dem die Maßnahme in einem Lageplan dargestellt ist.

Ebenfalls auf diesem Plan findet sich eine Vorschlagliste mit unterschiedlichen Straucharten, aus der die Pflanzenarten für die Heckenpflanzung vorzugsweise

entnommen werden können. Als Heckengehölze müssen mindestens leichte Sträucher mit einer Mindesthöhe von 70 cm – 90 cm, einmal verpflanzt, bzw. leichte Heister mit einer Mindesthöhe von 100 cm – 125 cm , einmal verpflanzt, verwendet werden. Der Pflanzabstand in der Reihe soll 1,00 m – 1,50 m betragen.

Alle zuletzt aufgeführten Gehölzpflanzen sind zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Der Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Durch die Realisierung dieser geplanten Maßnahmen kann das durch die Planänderung entstandene Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Aufgestellt:

Kleve, den 04.09.00

Stadt Kleve

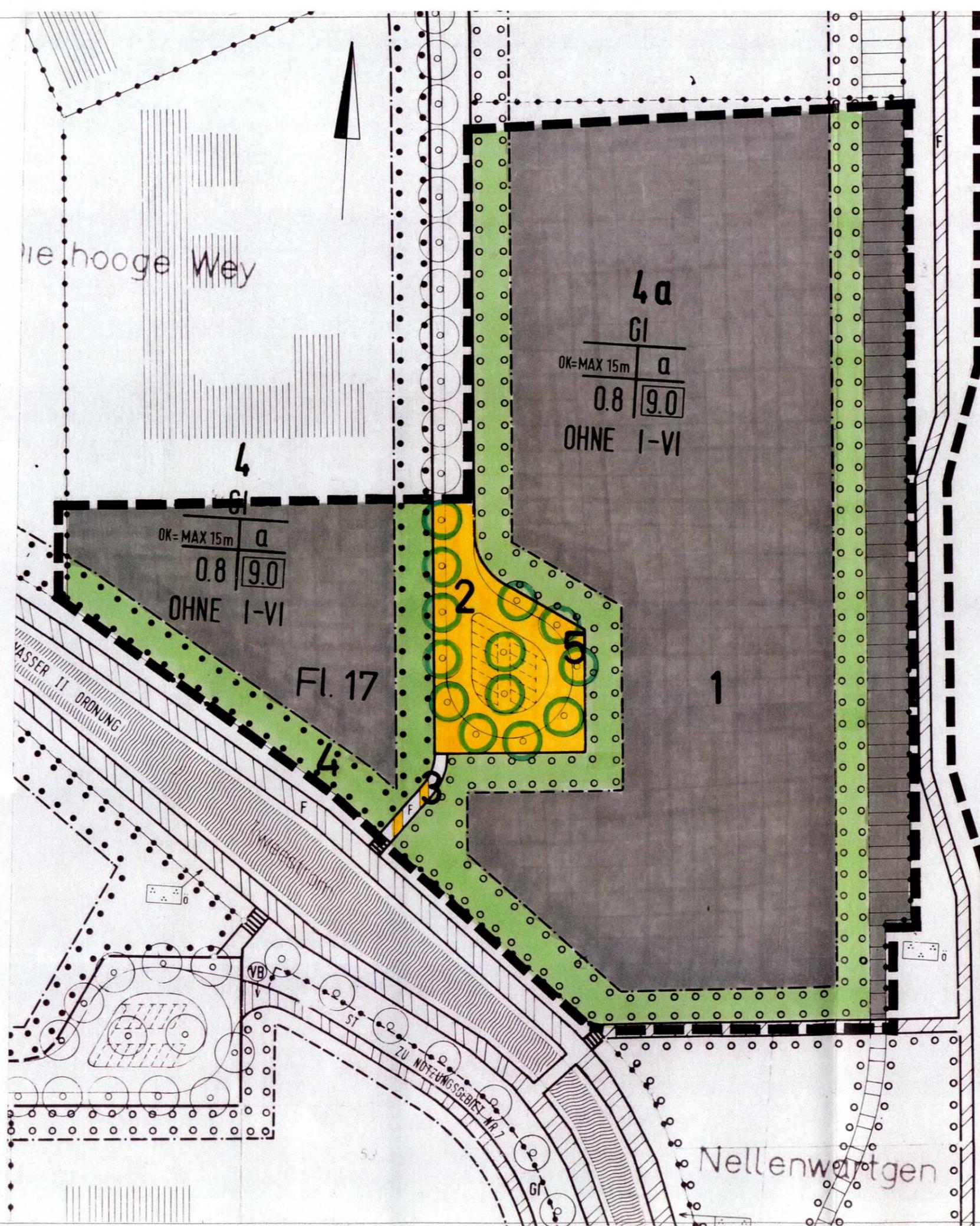
Der Bürgermeister

- Planungsamt -

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'P' followed by a long horizontal line.

(Posdena)



## Rechtskräftiger Bebauungsplan 3-079-1

### Rechtskräftiger Bebauungsplan 3-079-1

#### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>
1	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	16.550
2	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern, Wendehammer)	1.500
3	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebund. Decken, Rohböden,	120
4	4.3	Grünfläche in Industrie und Gewerbegebieten	6.300
5	8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume, Straßenbäume (25m <sup>2</sup> pro Baum)	325

### Stadt Kleve

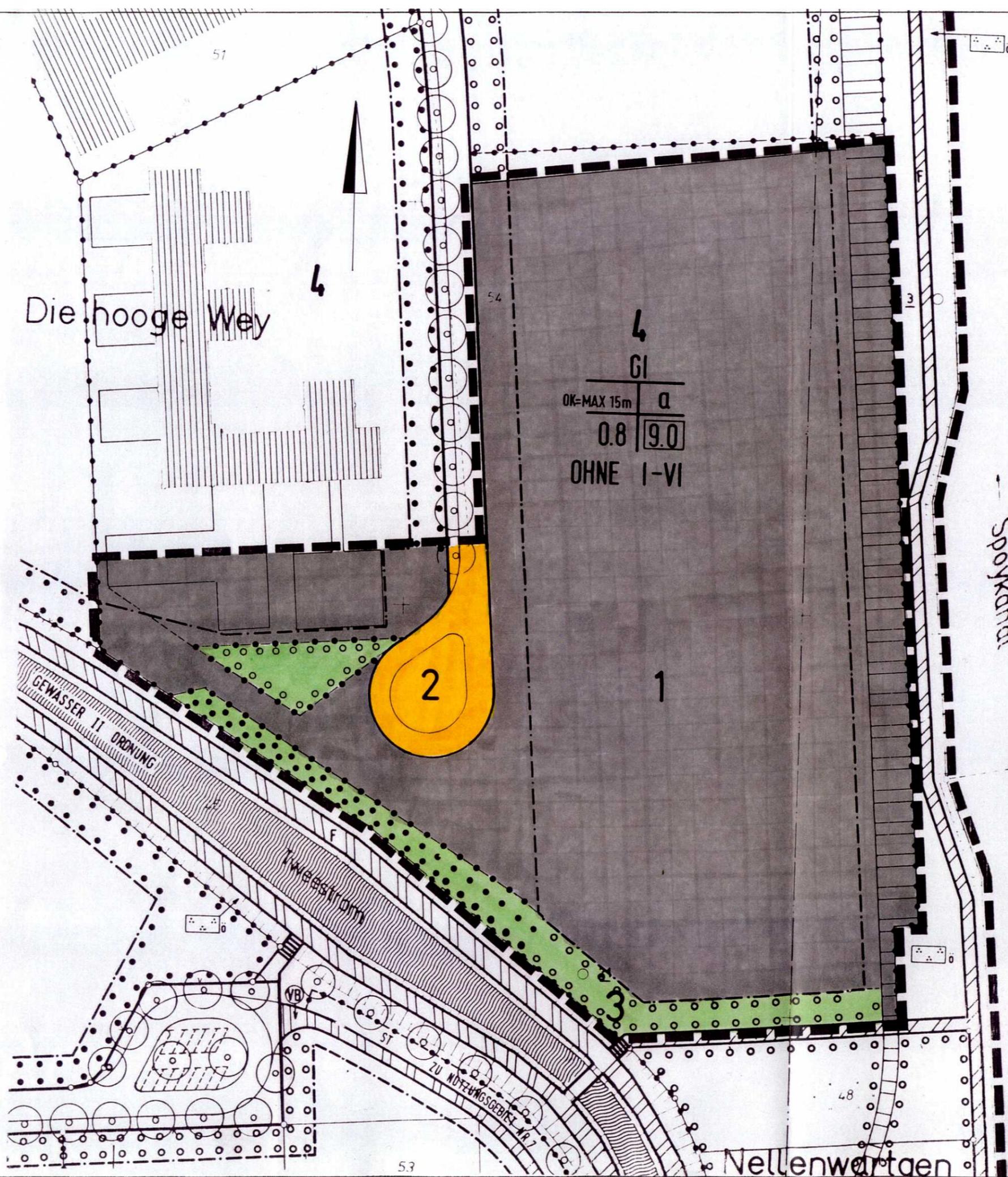
#### Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung

Kleve, den 14. 08. 2000

M: 1:1000

Der Bürgermeister  
- Planungsamt -

*Jellich*



### Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 3-079-1

Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 3-079-1

B: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>
1	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	23.830
2	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern, <b>Wendehammer</b> )	1.000
3	4.3	Grünfläche in Industrie und Gewerbegebieten	2.130

**Stadt Kleve**

**Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung**

Kleve, den 14. 08. 2000

Der Bürgermeister  
- Planungsamt -

M: 1:1000

*J. Weidlich*

# Bestandsplan



**Stadt Kleve**

**Maßnahmen des Naturschutzes und  
der Landschaftspflege**

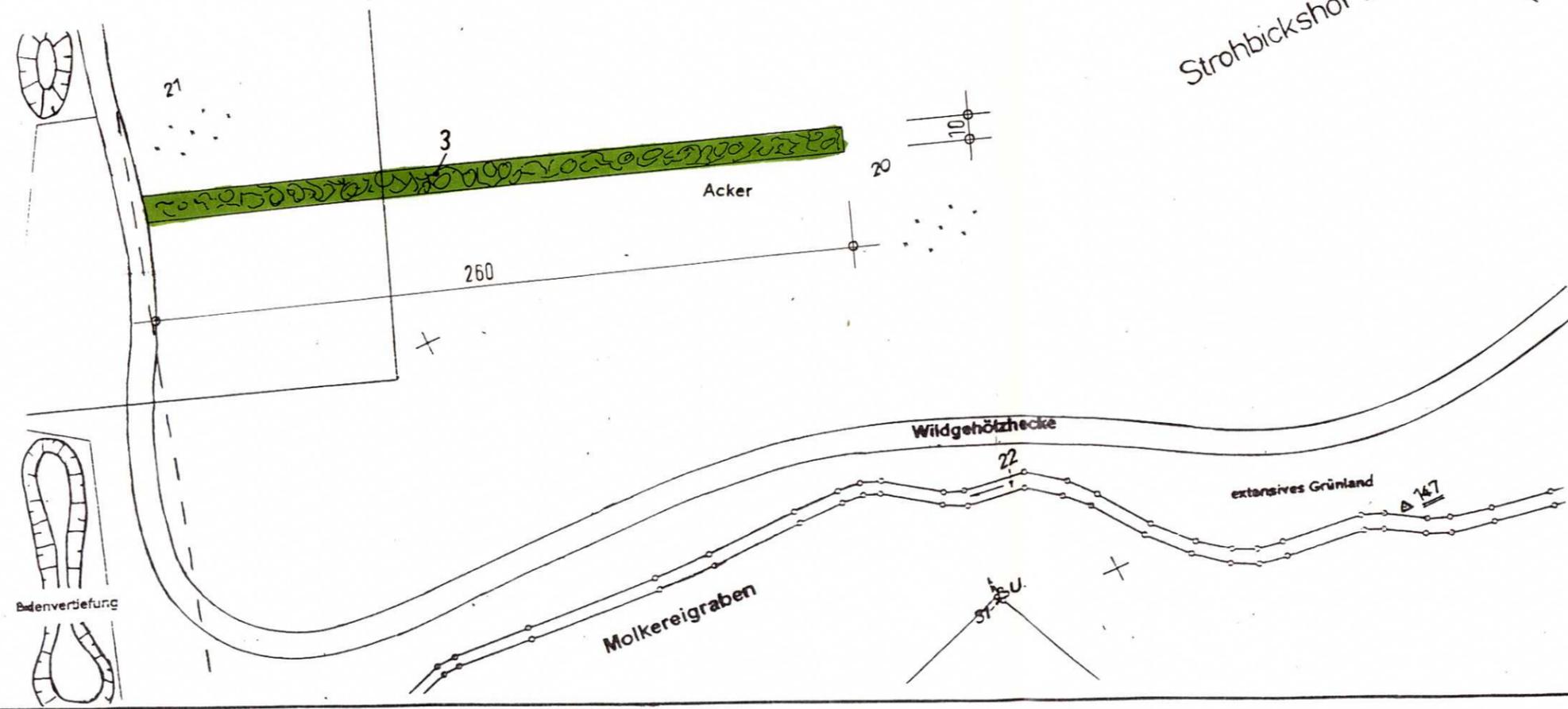
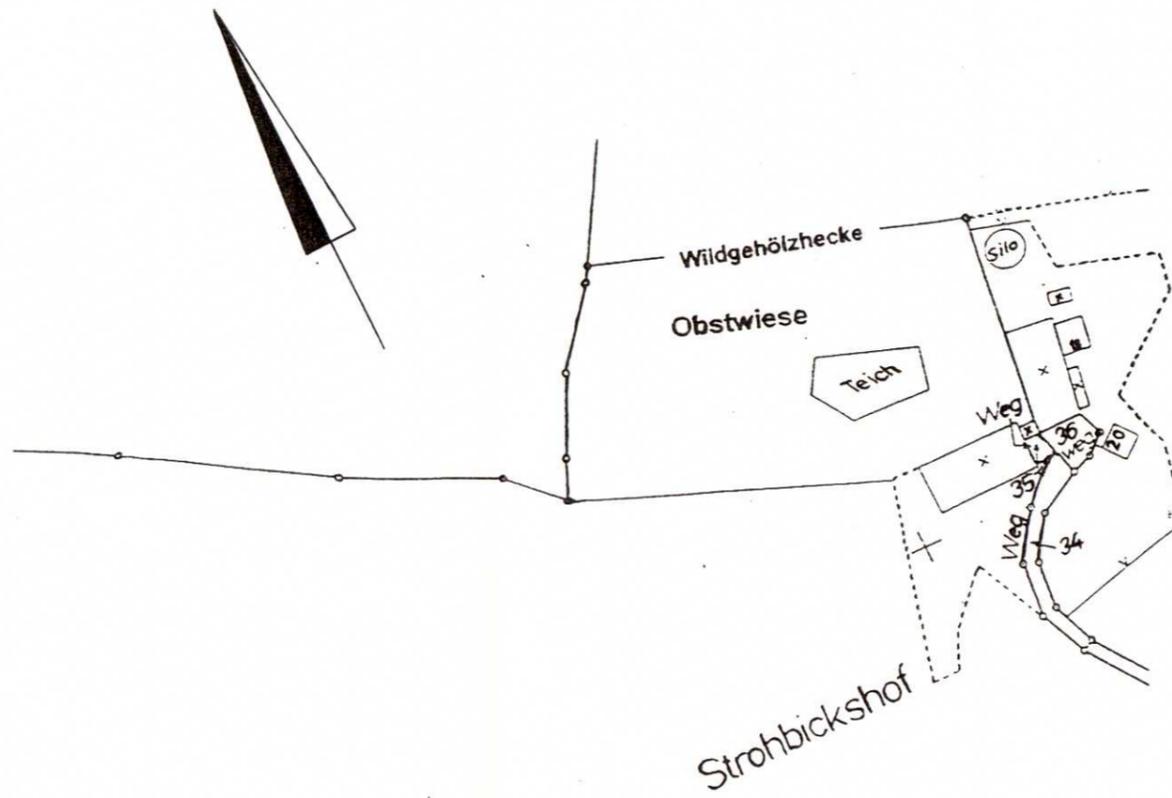
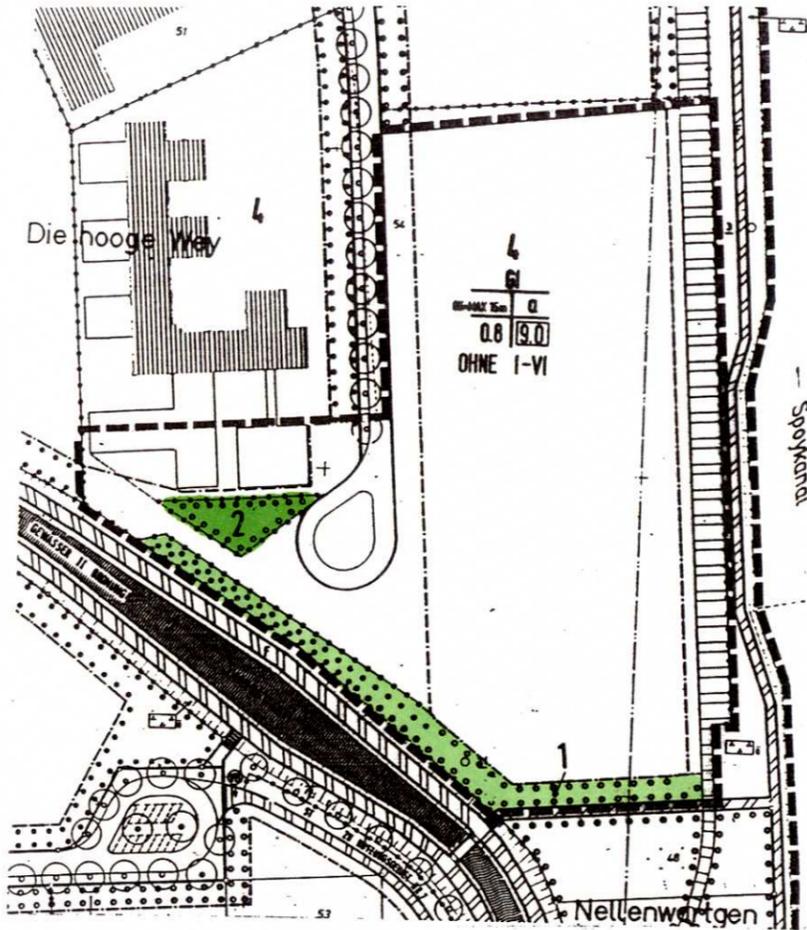
Kleve, den 14. 08. 2000

M: 1:2000

Der Bürgermeister  
- Planungsamt -

*Jellwicks*

# Maßnahmenplan zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-079-1



Teilflächen Nr.	Code	Biotoptyp (entsprechend Biotoptypenliste)
1	4.3	Eingriffsvermeidung durch Erhalt auf Grünfläche in Industriegebiet
2	4.3	Kompensation für den Eingriff Industriefläche auf Grünfläche in Industriegebiet
3	8.2.	Kompensation für den Eingriff Fläche für Industriegebiet u. Straßenbau Anpflanzung einer Hecke (ca. 2600 m <sup>2</sup> ) in der Gemarkung Huisberden Flur 2, Flurstück 20+21 (siehe Vorschlagliste)

## Sträucher

Vorschlagliste für die Ausgleichsmaßnahme Anpflanzung einer Hecke

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Haselnuß            |
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Malus sylvestris   | Holzapfel           |
| Prunus spinosa     | Schlehdorn          |
| Sambucus nigra     | Holunder            |
| Rosa canina        | Hundsrose           |
| Viburnum opulus    | Wasserschneeball    |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |

## Stadt Kleve

### Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Kleve, den 14. 08. 2000

Der Bürgermeister  
- Planungsamt -

*Jelluski*