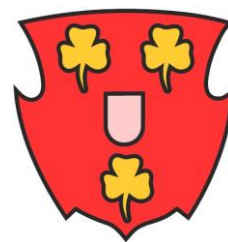


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 3-183-3
für den Bereich Boschstraße/ Spoykanal/ Siemensstraße**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Kleve im Januar 2015

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-183-3 für den Bereich Boschstraße/ Spoykanal/ Siemensstraße zum Zweck der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-183-1

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets.....	1
3. Planerische Ausgangssituation	3
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	4
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3-183-1	5
3.4 Stadtentwicklungskonzept	7
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	8
4. Ziele und Zwecke der Planung	9
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
6. Umwelt, Natur und Landschaft sowie Artenschutz	13
7. Sonstige Belange	14

1. Planungsanlass

Vier an der Siemensstraße gelegene Gewerbebetriebe beabsichtigen, ihre Betriebsflächen in den rückwärtigen, zum Spoykanal hin orientierten Grundstücksbereichen zu erweitern. Die Erweiterung sei zur Optimierung von betrieblichen Abläufen erforderlich. In ihrem Antrag bringen sie zum Ausdruck, dass nach ihrer Auffassung die im relevanten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3-183-1 festgesetzte Trasse für eine Industriebahn nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen der Klever Stadtentwicklung entspreche und die dafür vorgesehene Fläche stattdessen für Betriebserweiterungszwecke genutzt werden könne. Die Antragsteller verweisen auf den Bau der Hochschule Rhein-Waal sowie die Festsetzungen in benachbarten Bebauungsplänen, wonach eine Realisierung der Bahnlinie gar nicht mehr möglich sei. Sie beantragen daher eine Streichung der Bahnlinien-Festsetzung aus dem Bebauungsplan sowie eine Erweiterung ihrer überbaubaren Flächen in Richtung Spoykanal.

Die Trasse der Industriebahn war ursprünglich geplant, um die Industrie- und Gewerbegebiete am Spoykanal nach Süden über den Klever Bahnhof an das Schienentransportnetz anzubinden. Bis heute ist die Bahnlinie nicht realisiert worden. Aus hiesiger Sicht besteht für die zukünftige Umsetzung der Trasse kein Bedarf mehr. Bei den in den betroffenen Gewerbegebieten ansässigen Unternehmen handelt es sich vorwiegend um kleinere Produktions- und Handwerksbetriebe, die ihre An- und Abtransporte über die Straße abwickeln. Diesem Umstand trägt auch der Ausbau der Nordumgehung als wirtschaftsfördernde Maßnahme Rechnung. Andere Bebauungspläne, die in jüngster Zeit für an den Spoykanal angrenzende Bereiche aufgestellt wurden (Stichwort Hochschule und Baumarkt), setzen die Industriebahnlinie ebenfalls nicht mehr fest.

Vor diesem Hintergrund soll auf die Erfordernisse der Unternehmen im Sinne der Wirtschaftsförderung reagiert und der Bebauungsplan Nr. 3-183-1 geändert werden. Zu diesem Zweck wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, der zum Inhalt hat, einerseits die Festsetzung der Industriebahn zurückzunehmen und andererseits die überbaubaren Flächen auf den am Spoykanal gelegenen Grundstücken im rückwärtigen Bereich gemäß dem o.g. Antrag der Gewerbetreibenden zu erweitern.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Industrie- und Gewerbekeils, der die beiden Ortsteile Rindern und Kellen räumlich voneinander trennt. Im Osten bildet der Spoykanal die Grenze des Geltungsbereichs, im Westen die Siemensstraße. Im Norden schließt das Plangebiet mit der Linkskurve der Siemensstraße ab, im Süden liegt die Grenze auf Höhe der Straßenabzweigung der Boschstraße.

Das Gebiet ist Teil des Gewerbegebiets Boschstraße/ Siemensstraße, das bereits weitgehend bebaut und vollständig erschlossen ist. Die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Tweestrom, über

welche der Klever Ring (B9) und die Emmericher Straße (B220) schnell erreichbar sind.

Die vorhandenen Betriebe im Plangebiet sind den Branchen Handwerk, Handel und Dienstleistung zuzuordnen. In den benachbarten Gebieten entlang der Bosch- und Siemensstraße haben sich neben weiteren Firmen der genannten Branchen auch Produktionsbetriebe angesiedelt.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 5 ha auf. Es umfasst verschiedene Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Wardhausen.

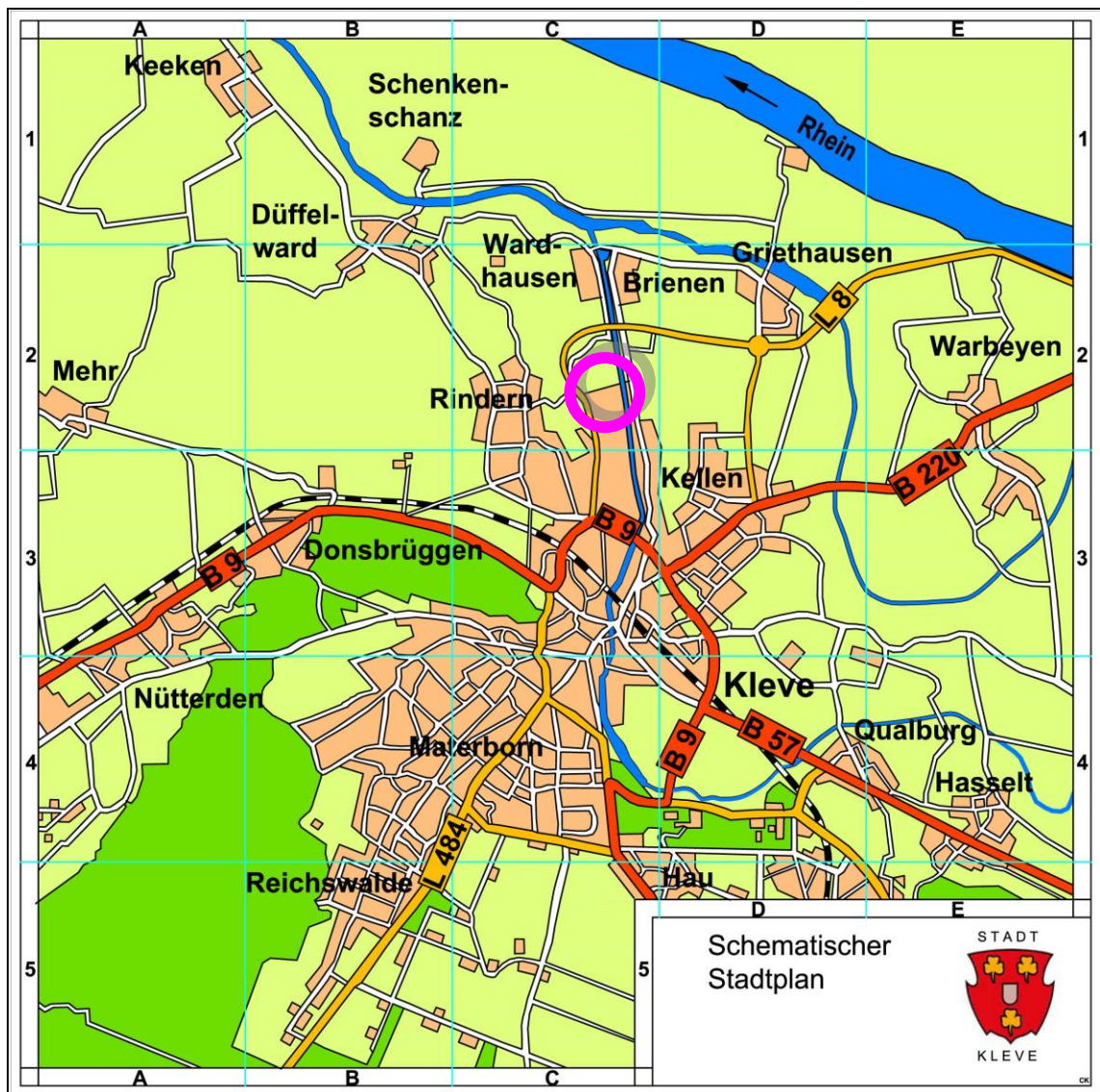


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich (Quelle: Schematischer Stadtplan)

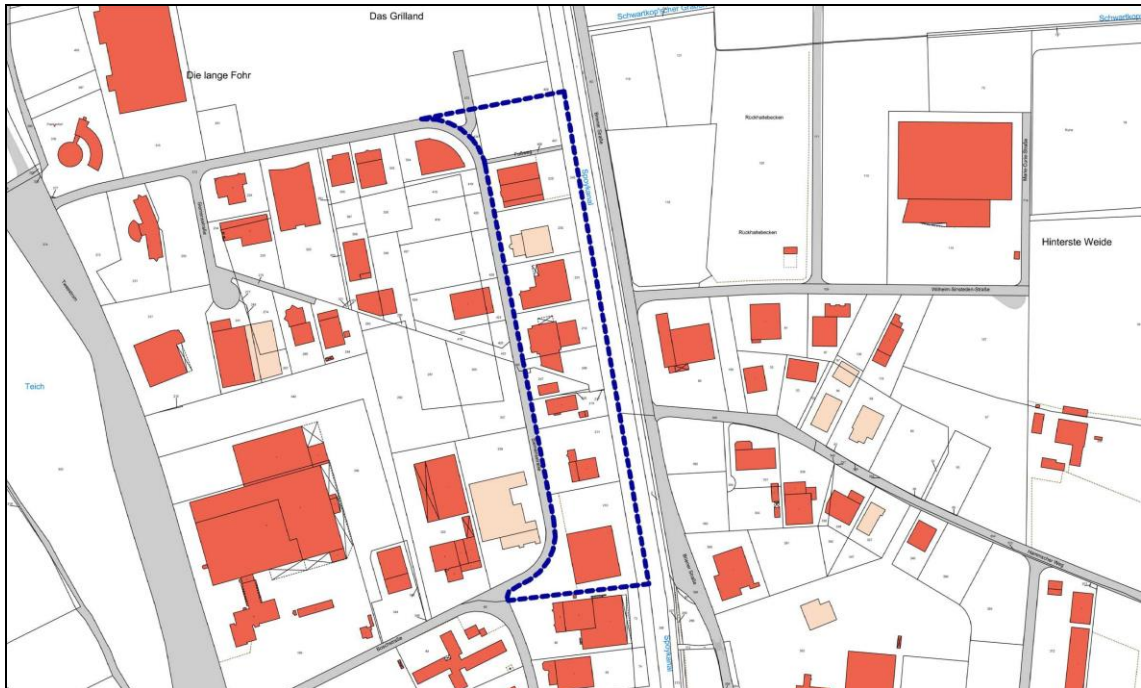


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-183-3, unmaßstäblich

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Der seit dem Jahr 1999 geltende Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) aus. Wie aus Abb. 3 ersichtlich, ist das Plangebiet Bestandteil eines großräumigen GIB, welcher eine Zäsur zwischen den Ortsteilen Rindern und Kellen bildet.

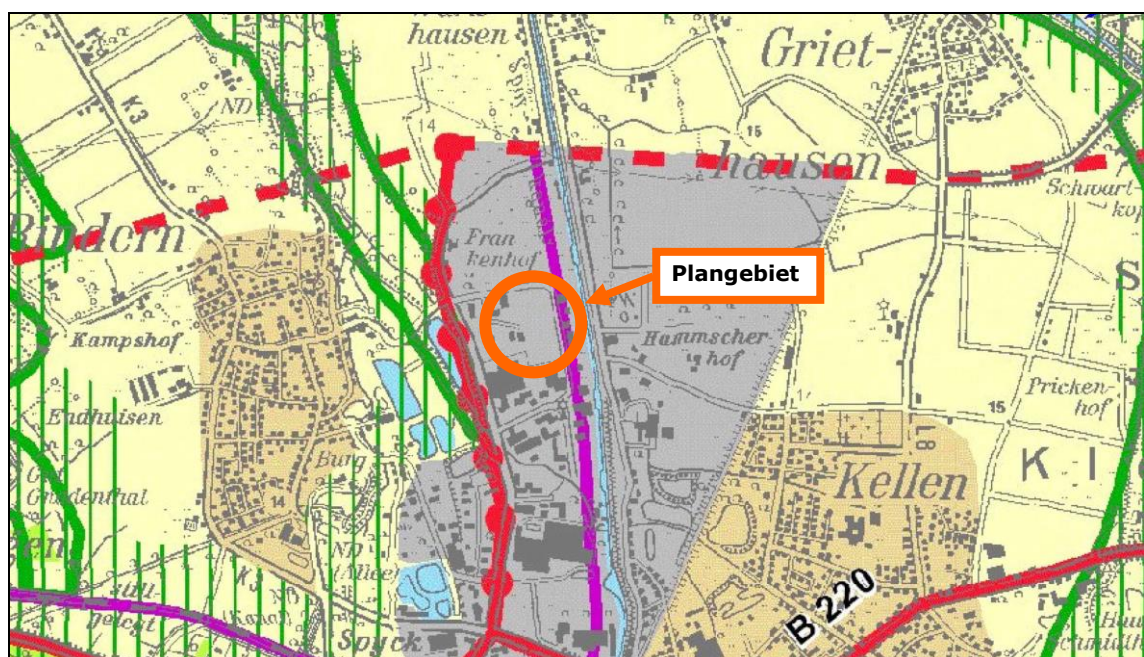


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

Gemäß den Zielen des GEP 99 sind GIB als Standorte für emittierende Betriebe zu sichern. Gewerbegebiete, in denen nicht erheblich störende Betriebe ansässig sind, sollen zunehmend in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) umgesetzt werden.

Gegenwärtig wird der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf fortgeschrieben. Im Entwurf der Leitlinien von Januar 2012 wird die bisher bestehende Zielsetzung zu GIB wieder aufgegriffen und es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Fortschreibung eine Überprüfung aller GIB dahingehend erfolgt, ob auch zukünftig die Voraussetzungen für eine Beibehaltung dieser Gebietskategorie gegeben sind. Wenn sich herausstellt, dass in einem GIB die tatsächliche Entwicklung zu einer Herausbildung von nicht emittierenden Gewerbegebieten geführt hat und es zu Immissionskonflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung kommen kann, so würden solche Bereiche im Regionalplan zukünftig als ASB dargestellt werden. Angesichts der vorhandenen Strukturen im vorliegenden Plangebiet und in den umliegenden Gewerbegebieten, die vorwiegend durch nicht erheblich störende Betriebe und eine relativ geringe Distanz zu Wohnbebauung gekennzeichnet sind, ist nicht auszuschließen, dass dieser Teil des GIB in Zukunft als ASB ausgewiesen wird.

Der Regionalplan berücksichtigt die bereits erwähnte Industriebahntrasse, indem er sie als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ darstellt. Sie verläuft von Kleve Bahnhof nach Norden entlang des Spoykanals und endet in Höhe der Klever Nordumgehung, die im Regionalplan noch als Bedarfsplanmaßnahme dargestellt ist. Es ist davon auszugehen, dass die Trasse nicht mehr Bestandteil der Fortschreibung des Regionalplans sein wird, da zum einen aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels der Bedarf nicht mehr gegeben ist und zum anderen die vorhandenen Rahmenbedingungen einen Ausbau gar nicht mehr zulassen.

Nach dem derzeitigen planungsrechtlichen Stand sind die beabsichtigten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung konform – mit Ausnahme der abweichenden Festsetzung im Hinblick auf die Industriebahntrasse.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt das Plangebiet – analog zu den regionalplanerischen Festlegungen (s. vorheriges Kapitel) – als gewerbliche Baufläche dar (vgl. Abb. 4). Die Industriebahntrasse wird im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt. Quer durch das vorliegende Plangebiet verläuft eine unterirdische Abwasserleitung, die im Flächennutzungsplan als solche dargestellt ist. Die Leitung kommt aus Richtung Kellen und verläuft weiter in Richtung Rindern. Wie unter Punkt 3.4 beschrieben, sichert der Bebauungsplan die Leitung. Insgesamt kann auch bezüglich des Flächennutzungsplans eine Konformität der vorliegenden Planung mit dem geltenden Planungsrecht bestätigt werden.

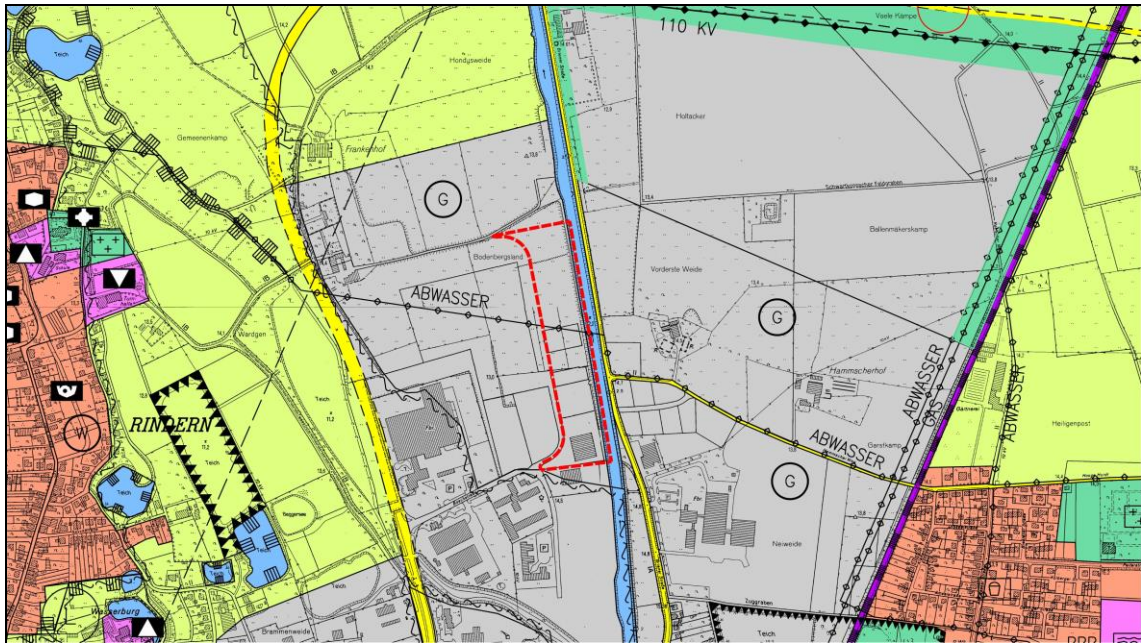


Abb. 4: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Kleve (unmaßstäblich)

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3-183-1

Für das Plangebiet galt bisher der Bebauungsplan Nr. 3-183-1, der am 16.01.1997 Rechtskraft erlangt hat. Der Plan umfasst das von Tweestrom, Boschstraße, Spoykanal und Siemensstraße umgrenzte Gebiet, für das er Gewerbe- (GE-) und Industriegebiete (GI) festsetzt. Je nach Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen werden in den vorgenannten Gebieten Anlagen bestimmter Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 21.3.1990 (MBL. NW. 1990 S. 504 - SMBL. NW. 283) ausgeschlossen.

Für den Bereich, welcher von der vorliegenden Planung überdeckt wird, setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet (GI) fest, in welchem die Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zu o.g. Erlass ausgeschlossen werden. Das GI erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung zwischen der Siemensstraße und dem Spoykanal und ist in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert, die durchbrochen werden von einem Fußweg, welcher die Zugänglichkeit der Wasserkante des Spoykanals von der Siemensstraße aus sichert. Der Fußweg schließt an einen im Bebauungsplan längs des Kanals festgesetzten Fußweg an. Einer der Gründe für die Festlegung dieses Fußwegs ist der unterirdische Verlauf einer Abwasserleitung in genau dieser Trasse. Die Leitung ist im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Durch die Platzierung des Fußwegs darüber wird die erforderliche Zugänglichkeit der Leitung gesichert.



Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3-183-1 der Stadt Kleve (unmaßstäblich)

Die Bebauungsmöglichkeiten in dem angesprochenen Teil des Bebauungsplans sind durch Baugrenzen festgesetzt, die zwei großzügige, ca. 45 m tiefe, längs der Siemensstraße ausgerichtete überbaubare Flächen bilden. In den rückwärtigen Grundstücksteilen schließt sich ein als private Grünfläche deklarierter, ca. 20 m breiter Streifen an, in dem auch die Trasse der ursprünglich geplanten Industriebahn eingetragen ist. Daran schließt sich wiederum ein Streifen öffentliche Grünfläche bis zum Spoykanal an, in welchem der zuvor genannte, ca. 3 m breite Fußweg festgesetzt ist. Die zur Straße orientierten vorderen Grundstücksflächen sind ebenfalls als private Grünflächen ausgewiesen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen zugleich als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Für die überbaubaren Flächen in dem von der vorliegenden Planänderung betroffenen Bereich gilt eine zulässige Gebäudehöhe von 15 m über Geländenniveau, wobei die Erdgeschoss-Fußboden-Oberkante mit maximal 0,50 m, gemessen ab der Mitte der Straße, festgelegt ist. Es gilt ferner eine abweichende Bauweise, bei der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwich) errichtet werden und Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind. Grundflächen- (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ)

sind mit 0.8 bzw. 9.0 festgesetzt. Der Plan schließt Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus.

3.4 Stadtentwicklungskonzept

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

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.



Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und somit als handlungsleitende Grundlage für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen.

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. Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sogenannte Klever Liste.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3-183-4 liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei und die Notwendigkeit bestehe, Ausschlusskriterien zu definieren insbesondere für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.

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

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches 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 im Gewerbegebiet Kleve 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).

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Kleve, angrenzend an ein Gewerbegebiet. Eine integrierte Lage ist demnach nicht vorhanden. Ebenso

wenig gibt es vor Ort größere Wohngebiete, die eine wohnortnahe Versorgung benötigen.

Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung eines Industriegebietes ist, entspricht eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter und würde ggf. andere Nutzungen verdrängen. Die Ausweisung eines Industriegebietes zeigt deutlich, dass die Grundidee die Ansiedlung von (mäßig) störendem Gewerbe ist.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan wird zu dem Zweck aufgestellt, den derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 3-183-1 zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Rücknahme der ehemals geplanten, aber nach den aktuellen Gegebenheiten nicht mehr realisierbaren Industriebahn-Trasse entlang des Spoykanals sowie die dadurch ermöglichte Erweiterung der überbaubaren Flächen der anliegenden Gewerbebetriebe in Richtung Spoykanal. Die Änderung erfolgt auf Antrag der betroffenen Gewerbetreibenden als Maßnahme der Wirtschaftsförderung. Neben der Änderung der beiden genannten, für das vorliegende Verfahren ausschlaggebenden Festsetzungen werden weitergehende Anpassungen der ursprünglichen Planung an aktuelle Rahmenbedingungen und Rechtslagen, die jedoch keine Auswirkungen auf das grundlegende Planungskonzept haben, vorgenommen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen des Vorgänger-Bebauungsplans Nr. 3-183-1 (s.o.) geändert:

Rücknahme der Bahnlinien-Festsetzung

Wie von einigen an der Siemensstraße ansässigen Gewerbetreibenden beantragt, berücksichtigt der Plan nicht länger die ehemals vorgesehene Industriebahn entlang des Spoykanals. Bedenken bestehen aus städtebaulicher Sicht nicht, zumal keine Aussicht mehr auf die Realisierung der Industriebahn und somit auf eine Umsetzung der Planung besteht. Längst werden Lieferverkehre der klein- und mittelständischen Handels- und Handwerksbetriebe im Gebiet über die Straße abgewickelt.

Erweiterung der überbaubaren Flächen und Neuorganisation der Grünflächen

Um den betroffenen Betrieben die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, wird im vorliegenden Bebauungsplan die überbaubare Fläche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen um ca. 11 m erweitert. Dadurch vergrößert sich die überbaubare Fläche von derzeit ca. 2,4 ha auf rund 3 ha. Um den erforderlichen Raum für die Erweiterung zu schaffen, wird der vorhandene Grünstreifen zwischen Gewerbefläche und Spoykanal in seiner Breite um rund 20 m reduziert. Der Fußweg entlang des Spoykanals bleibt erhalten und wird statt bisher mit 3 m nun mit 4 m Breite festgesetzt. Auf diese Weise können Fuß- und Radverkehr zusammengeführt und somit die im Radverkehrskonzept der Stadt Kleve empfohlene Radwegeverbindung entlang des Spoykanals umgesetzt werden.

Die Planzeichnung enthält den Hinweis darauf, dass die „Satzung der Stadt Kleve über die Erhebung eines Kostenerstattungsbetrages für Eingriffe in den Naturhaus-

halt im Bereich des Bebauungsplanes 3-183-3 Siemensstraße“ beachtet werden muss. Diese Satzung regelt, dass die Stadt Kleve zum Ersatz des Aufwandes für den Ausgleich der Eingriffsfolgen aus dem Bebauungsplan Nr. 3-183-3 einen Kostenerstattungsbetrag nach Maßgabe dieser Satzung erhebt. Die Zahlungsverpflichtung entsteht jedoch erst, wenn für eines der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Erweiterung vorgenommen wird. Diese Satzung ist notwendig geworden durch die Rücknahme der Industriebahn und die Veränderung der Baufenster und Grünflächen im verfahren. So entsteht den Eigentümern kein Schaden, sollten sie jedoch die neuen Festsetzungen ausreizen wollen durch bauliche Erweiterungen und somit eine stärkere bauliche Nutzung des erworbenen Grundstücks anstreben, müssen sie für die Ersatzmaßnahmen aufkommen. Solange tritt die Stadt Kleve in Vorleistung.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 3-183-1 wurden zum Schutz der Wohnbebauung am Drususdeich in Rindern Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW aus dem Jahr 1990 ausgeschlossen. Da die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Briener Straße auf der gegenüberliegenden Seite des Spoykanals in der Luftlinie im Süden des Plangebiets aber nur ca. 350 m beträgt, was in diesem Fall auch die Abstandsklasse IV ausschließt, wird das Industriegebiet im vorliegenden Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gegliedert in unterschiedliche Zulässigkeitsbereiche für Anlagen verschiedener Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste zum aktuellen Abstandserlass aus dem Jahr 2007 – in Abhängigkeit von der Entfernung zur jeweils nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung. So werden im südlichen Industriegebiet GI₁ die Abstandsklassen I bis IV ausgeschlossen, im nördlich angrenzenden GI₂ die Abstandsklassen I bis III.

Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Industriegebiet (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Darunter fallen auch Einzelhandelsbetriebe. Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve (vgl. Kap. 3.1), welches eine Steuerung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die definierten Zentralen Versorgungsbereiche bzw. integrierte Standorte vorsieht, um der Entwicklung von konkurrierenden Einzelhandelsstandorten vorzubeugen, wird im vorliegenden Plan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden.

Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ ist nach dem Vergnügungsstättenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve im gesamten Plangebiet unzulässig. Gewerbegebiete sind in ihrer Eigenart überwiegend den produzierendem und artverwandten Nutzung vorbehalten. Durch die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Vergnügungsstätten grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Während der Bebauungsplan Nr. 3-183-1 die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gänzlich ausschließt, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine weniger restriktive Regelung verfolgt. So wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass fortan nur noch Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind (gem. § 12 Abs. 6 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze sind von den Festsetzungen nicht betroffen und dürfen daher auch außerhalb der Baufenster angelegt werden. Auf diese Weise soll ermöglicht werden, dass die Betriebe im rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden anbieten können und die überbaubaren Flächen wie beantragt für Betriebserweiterungszwecke nutzen können. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, zumal durch die festgesetzte Grünfläche zwischen den Betriebsgrundstücken und dem öffentlichen Fuß- und Radweg ohnehin eine Abschirmung mit Sichtschutz gegeben ist. Für die wegfallende Grünfläche auf den hinteren privaten Grundstücken ist ggf. Ersatz zu schaffen – der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird diese Thematik im weiteren Verlauf des Verfahrens behandeln (siehe dazu auch Kap. 6).

Weitere Änderungen

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist mittlerweile eine von der Siemensstraße abzweigende Stichstraße ausgebaut worden, um die im Norden an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Baufläche zu erschließen. Ein Teilabschnitt dieser Stichstraße fällt in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und wird dementsprechend durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert. Ferner ist in diesem Teil des Plangebiets ein von der Siemensstraße abgehender Fußweg in Richtung Spoykanal herausparzelliert und ins Kataster eingetragen worden, der im bisher geltenden Bebauungsplan nicht festgesetzt ist und auch noch nicht ausgebaut wurde. Zur Sicherung der Zugänglichkeit des Spoykanals vom Gewerbegebiet aus nimmt der vorliegende Bebauungsplan diese Verbindung auf und trifft eine entsprechende Festsetzung.

Der Eigentümer der Flurstücke 214 und 246 hat die Absicht geäußert, das südlich an sein Grundstück angrenzende Flurstück 247 käuflich zu erwerben. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 3-183-1 enthielt hier die Festsetzung eines öffentlichen Fußwegs. Diese Festsetzung wurde seinerzeit getroffen, um eine Zugänglichkeit des Spoykanals vom Gewerbegebiet aus zu ermöglichen und trägt dem Umstand Rechnung, dass eine Bebauung dieser Fläche ohnehin nicht möglich ist, da hier die Trasse eines städtischen Abwasserkanals verläuft. Die fragliche Fläche befindet sich in Privateigentum, der Fußweg ist bis heute nicht angelegt worden. Ein städtebauliches Erfordernis für den Fußweg besteht nicht mehr, da im vorliegenden Bebauungsplanentwurf in ca. 245 m Entfernung im Norden ein zweiter, über eine städtische Parzelle verlaufender Fußweg festgelegt wurde. Die entbehrlich gewordene Fußwegefestsetzung wird daher aus dem Bebauungsplan zurückgenommen. Die grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten werden stattdessen durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kleve festgesetzt. Die darunter liegende Fläche wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ohne jedoch mit einer Bebauungsmöglichkeit versehen zu werden. Durch diese Maßnahme wird im Sinne der Wirtschaftsförde-

rung der beabsichtigte Grundstückserwerb des im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden ermöglicht, der die Fläche zukünftig für betriebliche Zwecke nutzen kann.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben die Stadtwerke Kleve auf die im Plangebiet verlaufenden Leitungen hingewiesen, die von Bebauung freizuhalten sind und im Falle einer Grundstücksveräußerung grundbuchlich gesichert werden sollen. Um die Interessen der Stadtwerke im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen, wird in der Planzeichnung entlang der Leitungstrassen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Kleve festgesetzt und die überbaubaren Flächen daran angepasst.

Der vorliegende Bebauungsplan erhält eine zusätzliche Festsetzung, die darauf abzielt, den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Energieversorgung des Plangebiets bei Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3-183-1 bleiben von der Änderung durch den vorliegenden Bebauungsplan unberührt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist verkehrlich und infrastrukturell bereits vollständig erschlossen. Ein Bedarf an neuen Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht. Jedoch ergeben sich in zuvor beschriebener Weise Veränderungen bei Fußwege-Festsetzungen sowie die ergänzende Festsetzung einer Erschließungsstraße:

- 1) Verbreiterung des Fußwegs entlang des Spoykanals und Ausweisung als Fuß- und Radweg,
- 2) Ergänzung einer Fußwegeverbindung zwischen Siemensstraße und Spoykanal,
- 3) Rücknahme der südlichen Fußwegeverbindung,
- 4) Ergänzung einer von der Siemensstraße nach Norden abzweigenden Stichstraße,
- 5) es entfällt die Festsetzung der Industriebahntrasse.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Entwässerungsentwurfs für das Gewerbegebiet Siemensstraße. Die entsprechenden Genehmigungen und Erlaubnisse nach dem Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz wurden am 28.02.1994 und 29.06.1995 durch die Bezirksregierung erteilt. Der Änderungsbereich wird wie die bereits dort vorhandenen Gewerbeflächen im Trennverfahren entwässert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Transportsammler West zum Zentralpumpwerk Kellen. 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.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser aus der Regenkanalisation wird nach Vorbehandlung in einem dauerbespanntem Regenwasserklärbecken über den als Rückhalteanlage fungierenden Tweestromteich in das Gewässer zweistromgraben ff. Altrhein eingeleitet. Die Einleitungserlaubnis in das Gewässer wurde am 19.06.1995 unter Az.: 54.16.31 – 44/94 von der Bezirksregierung für die Dauer von 20 Jahren erteilt.

Bei einer grundlegenden Veränderung bei der Beseitigung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Dabei wäre dann die wasserschutzrechtliche Untersuchung für das Einzugsgebiet Spoykanal zu berücksichtigen. Der Spoykanal gehört in der Planungseinheit PE_RHE_1000 unter der Kennung DE_NRW_27984_0 zu den berichtspflichtigen Gewässern im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie.

6. Umwelt, Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 1a BauGB wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Dokumentation und Ergebnisdarstellung erfolgt im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, in Form von separaten Dokumenten. Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse gegeben, Details sind den entsprechenden Berichten zu entnehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan 3-183-3 „Boschstraße/ Spoykanal/ Siemensstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Streichung der Festsetzungen einer Industriebahn-Trasse und der damit einhergehenden Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den am Spoykanal gelegenen Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Unter dem Aspekt der Innenentwicklung ist der Standort für die Ziele des Bebauungsplans daher aus naturschutzfachlicher Sicht gut geeignet.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zeigt, dass dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen mit populationsökologischer Bedeutung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind. Zudem ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 3-183-3 nicht mit erheblichen Eingriffen in die abiotischen und biotischen Schutzgüter aufgrund der Überformung von Biotoptypen überwiegend geringer Bedeutung zu rechnen.

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 9.450 Ökopunkten für den B-Plan 3-183-3. 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 gemäß vertraglicher Vereinbarung berechtigt ist. Die entsprechenden Konten werden beim

Kreis Kleve geführt. Hierfür erfolgt eine Abbuchung von **9.450 Ökopunkten** auf den Flächen Gemarkung Hurendeich, Flur 5, Flurstück 47 und 55. Auf diesen Flächen erfolgte eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und in eine Streuobstwiese.

7. Sonstige Belange

Es sind keine weiteren sonstigen Belange von der Planung betroffen.

Aufgestellt:

Kleve, den 21.01.2015

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

Im Auftrag

(Janßen)