

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2-066-2, Kleve-Kellen, Emmericher Straße/
Olmerstraße

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In der Sitzung am 11.04.1989 hat der Rat der Stadt Kleve die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2-066-1 beschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan sieht an dieser Stelle schon die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung vor (Festsetzung nur als Gartencenter).

Die beabsichtigte Planänderung besteht darin, daß das ausgewiesene Gartencenter von jetzt ca. 1.600 qm auf ca. 3.600 qm vergrößert werden soll.

Außerhalb der überbaubaren Flächen soll, wie bisher, eine ca. 2.000 qm große Fläche für Freilandkulturen vorgesehen werden.

Bei der Festsetzung von Sondergebieten zwecks Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zu berücksichtigen, daß zum einen diese Betriebe den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen können, zum anderen die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde mit den damit verbundenen Investitionen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen und zu negativen Strukturveränderungen im Innenbereich führen können. Da sich die vorgesehene Nutzung auf die Erweiterung des Gartencenters beschränkt, sind negative Auswirkungen für die Innenstadtentwicklung nicht zu befürchten.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Kleve im Ortsteil Kellen zwischen Emmericher Straße und Olmerstraße.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

Gemarkung Kellen, Flur 4,

Norden: nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 603,

Osten : westliche Grenze des Flurstückes Nr. 603,

Süden : südliche Grenze der Flurstücke Nr. 603 und 565,

Westen: Olmerstraße, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 603.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve wird für den östlichen Teil entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2-066-2 geändert.

5. Plankonzept und Planinhalt

Die Firma Famila hat zwecks Erweiterung ihres Verbrauchermarktes in Kleve, Emmericher Straße/Olmerstraße, eine Bauvoranfrage gestellt. Die geplante Erweiterung (ca. 3.600 qm) soll angrenzend an den bestehenden Betrieb errichtet werden. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb verfolgt der Rat das Ziel, dem vorhandenen Betrieb die Möglichkeit zu geben, daß er entsprechend der eingeschränkten Nutzungsarten erweitert werden kann.

Die Ausweisung des Sondergebietes soll im einzelnen folgende Nutzungsarten enthalten:

- a) Gartencenter ca. 3.600 qm mit einer ca. 2.000 qm großen Freilandfläche,
- b) Getränkeshop ca. 800 qm ,
- c) Parkplatzerweiterung ca. 2.500 qm.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche beinhaltet

- a) das Gartencenter,
- b) den Getränkemarkt,
- c) den Leerguthof.

Die ausgebauten Verkehrswege (B 220 und Olmerstraße) sind in der Lage, ein eventuell durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes anfallendes verkehrliches Mehraufkommen aufzunehmen.

6. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 Absatz 5 BauGB), der Baunutzungsverordnung (§ 11 Absatz 3 BauNVO) und des gemeinsamen Runderlasses des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 16.07.1986 "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO" sind die möglichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und

Ordnung aufzuzeigen und gerecht mit den privaten und öffentlichen Belangen untereinander abzuwägen.

Mögliche Auswirkungen beziehen sich besonders auf :

1. die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde,
2. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde,
3. die schädlichen Umwelteinwirkungen,
4. den Verkehr,
5. die Auswirkungen auf den Innenstadtbereich,
6. das Ortsbild.

Zu 6.1. und 6.2

Bei der Festsetzung von Sondergebieten zwecks Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zu berücksichtigen, daß zum einen diese Betriebe den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen können, da die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde mit den damit verbundenen Investitionen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, und zum anderen zu negativen Strukturveränderungen im Innenbereich führen können. Der Rat der Stadt ist jedoch der Auffassung, daß negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der eigenen Gemeinde wie der Nachbargemeinden nicht zu erwarten sind (vgl. auch Ausführungen zu Ziffer 6.5).

Zu 6.3

Hier ist die Frage zu beantworten, ob durch den An- und Abfahrverkehr sowie durch Warenanlieferung Gefahren erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft herbeigeführt werden.

Das Gewerbeaufsichtsamt hat sich seinerzeit zu der Frage geäußert, ob der zu erwartende An- und Abfahrverkehr zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche führt. Weitere Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind auch nicht zu erwarten. Zu der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes ist anzuführen, daß an der westlichen Seite der Parkplatzerweiterung entlang der Olmerstraße ein begrünter 1 m hoher Erdwall zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärmimmissionen angelegt wird. Außerdem soll keine weitere Zufahrt entstehen.

Das Schallschutzgutachten vom 26.07.1990 ist Teil dieser Begründung.

Die Festsetzung unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen dient ausschließlich zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung und legt fest, wo die lärmintensiven Arbeiten und Einrichtungen liegen sollen.

Zu 6.4

Wie bereits unter Punkt 2 erläutert, kann der durch das Vorhaben bedingte zusätzliche Verkehr von den vorhandenen Straßen und den im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandenen Andienungsstraßen aufgenommen werden.

Der erforderliche Stellplatznachweis für das geplante Vorhaben kann auf dem Grundstück des Betreibers geführt werden.

Zu 6.5

Zur Begründung der Einschränkungen bezüglich der vorgesehenen Nutzung sowie Art und Umfang wird darauf hingewiesen, daß die bereits bestehende Nutzung des Famila-Marktes an dieser Stelle des Stadtrandes als beachtliche Konkurrenz für das Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt empfunden wird. Es liegt jedoch im städtebaulichen Interesse der Stadt, daß die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Hauptgeschäftszentrums in der Innenstadt erhalten und ausgebaut wird. Dementsprechend wird die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Kaufzentren am Stadtrand als unerwünschte Gefährdung der für die Innenstadt angestrebten Entwicklung und insofern auch als planerisch bedenklich angesehen.

Die Erweiterung des Famila-Marktes wird daher nur insofern als vertretbar angesehen, als sie sich entsprechend den Vorstellungen des Antragstellers auf die vorgesehene Nutzung nach Art und Umfang beschränkt. Die Art der vorgesehenen Nutzung kann nämlich kaum in der Innenstadt realisiert werden. Der vorgesehene Umfang ist darüber hinaus als verhältnismäßig geringfügig anzusehen.

Zu 6.6

Gravierende Eingriffe in die Charakteristik des Ortsbildes gehen von dem geplanten Vorhaben nicht aus. Einfluß auf die äußere Gestaltung des Baukörpers selbst sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen soll mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW, die als gesonderte Satzung erlassen werden, genommen werden.

Zusammenfassend ist der Rat zu dem Ergebnis gekommen, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes im Einklang mit den regionalen Entwicklungszielen steht. Auf die geordnete städtebauliche Entwicklung wird sich der Verbrauchermarkt nicht nachteilig auswirken. Der Rat hält die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes für unbedenklich.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der angefügte landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 26.05.1993 ist Teil dieser Begründung.

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über den Regenwasserkanal in der Olmerstraße zum RW-Auslaß in den Kellener Altrhein.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Hauptsammler in der Emmericher Straße und in der Straße "Post-deich" zum Zentralpumpwerk Kellen und von dort mittels Druckrohrleitung zum Klärwerk Salmorth.

Der Stadt Kleve sind nach den bisher durchgeführten Untersuchungen auf Altlasten im Planungsgebiet keine Altablagerungen bekannt. Auch Erkundigungen deuten darauf hin, daß keine Altlasten im Plangebiet vorhanden sind.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kleve keine Kosten.

10. Sonstiges

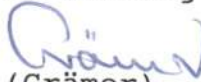
Die Ausnahmeregelung nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen soll die Voraussetzung dafür schaffen, daß einzelne Räume entsprechend den technischen oder betrieblichen Erfordernissen die obere Begrenzung des Erdgeschosses (und damit die vorgeschriebene Eingeschossigkeit) in einzelnen kleinen Teilbereichen überschreiten können.

Aufgestellt :

Kleve, den 26.01.1994

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
- Planungsamt -

Im Auftrag


(Crämer)

b.w.

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 14.6.94 A.Z. 35.2-12.25

(Kleve, 2-066-2)