Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 2-251-0 für den Bereich Emmericher Straße/ Wilhelmstraße im Ortsteil Kellen

1. Ausgangssituation

Die Stadt Kleve beabsichtigt, für den Bereich Emmericher Straße / Wilhelmstraße im Ortsteil Kellen einen Bebauungsplan aufzustellen. Vorgesehen ist eine gewerbliche Nutzung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist dieser Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ ausgewiesen. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung hin zu einer Gewerblichen Baufläche wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betrieben.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am Ortseingang Kellen am nordöstlichen Ende des Stadtgebietes an der Emmericher Straße. Bis zum Stadtzentrum von Kleve sind es ca. 2,5 km. Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Kellen, Flur 5 und umfasst im wesentlichen die Flurstücke 663, 664, 665, 963 und 965.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist in erster Linie die gewerbliche Entwicklung des Ortsteiles Kellen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt direkt am Ortseingang ein Gewerbegebiet. Ziel ist es, die durch die derzeitige Nutzung unbefriedigende städtebauliche Situation zu korrigieren. Ferner gilt es, die derzeitige Ortseingangssituation nach Möglichkeit durch eine entsprechende Gestaltung zu stärken. Die Planungen zur Ansiedlung der interessierten Investoren erfolgen daher in enger Kooperation mit der Stadt Kleve.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen im wesentlichen den üblichen Festsetzungen für ein Gewerbegebiet dieser Größe. Das Gewerbegebiet wird mit einer GRZ von 0,8 bei einer GFZ von 1,6 in abweichender Bauweise beschrieben. Anstelle der Geschossigkeit wird eine maximale Höhe von 8,0 m angegeben, um zu verhindern, dass in diesem Bereich Gebäude entstehen können, die einer gelungenen Ortseingangssituation abträglich sind.

Gemäß des Abstandserlasses NRW von 1998 werden Betriebe der Klassifizierung I-VII ausgeschlossen, um gravierende Störungen in diesem Bereich zu vermeiden. Nutzungen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig.

Festgesetzt wird ein großflächiger überbaubarer Bereich, der in sich nicht weiter gestaffelt wird. Um das Gewerbegebiet wird ein Grünstreifen festgesetzt. Zum einen soll dadurch die Ortseingangssituation verbessert werden, zum anderen dient die Eingrünung als Sichtschutz für die angrenzenden Wohngebiete. Die im Bereich der Emmericher Str. gepflanzten Straßenbäume werden im Bebauungsplan dargestellt.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten. Die eine Zufahrt erfolgt über die Wilhelmstraße mittig zwischen der „Emmericher Straße“ und der Straße „Am Schützenhaus“, die andere Zufahrt ist an der Emmericher Straße im Bereich Olmerstraße geplant. Durch diese Festsetzungen wird die optimale Erschließung des Gewerbegebietes sicher gestellt, ohne die bestehende verkehrliche Situation wesentlich nachteilig zu beeinflussen. Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die Einfahrtsbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der Emmericher Straße sowie der Wilhelmstraße werden weitere Zu- oder Ausfahrten ausgeschlossen.

5. Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes sind Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst kaum möglich. Notwendige weitere Maßnahmen sind an anderer Stelle des Stadtgebietes umzusetzen. Im Plangebiet selbst wird ein Grünstreifen um das Gebiet festgesetzt, auch um die Integration der gewerblichen Nutzung in das Umfeld zu erleichtern. Entlang der Emmericher Straße werden Straßenbäume vorgesehen. Weitere Aussagen trifft der ökologische Fachbeitrag, der Bestandteil dieser Begründung ist.

6. Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Netz zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet. Vor 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.

Die Entsorgung des NW erfolgt auf Grund der Wasserscheide in Höhe der Olmer Straße über zwei Einzugsbereiche der Regenwasserkanalisation. Das Niederschlagswasser wird teils über das Regenwassersammelnetz „D“, nach Durchlaufen eines Sandfanges, in den Vorfluter Leygraben (Spoykanal) eingeleitet. Eine weitere Niederschlagswasserbehandlung ist nicht vorhanden und gemäß der von der Bezirksregierung am 22.07.1996 unter Az.: 54.16.31-35/92 erteilten Einleitungserlaubnis nach dem WHG nicht erforderlich.

Anderenteils wird das NW über das Rgenwassersammlernetz „E“, genehmigt am 29.03.1968 unter Az.: 64 II 52, in den Kellener Altrhein eingeleitet.

7. Altlasten

Von 1965 bis 1981 bestand auf dem Grundstück Emmericher Straße 68 eine Texaco/DEA- Tankstelle. Die unterirdischen Tanks wurden entsprechend den anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben. Die Genehmigungen der zuständigen Fachbehörden sind den Bauakten beigefügt. Die Behälter unterlagen einer regelmäßig wiederkehrenden Prüfung. Beanstandungen sind den Akten nicht zu entnehmen. Im Jahre 1981 wurden Benzin-, Diesel- und Altölbehälter von einer Fachfirma gereinigt, entgast und mit Stickstoff verfüllt. Hinweise auf Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Das Gelände wird zur Zeit gewerblich genutzt. Eine Wohnnutzung ist nicht geplant.

Aufgestellt:

Kleve, den 22.03.2002

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Planungsamt

Im Auftrag

(Posdena)