

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 3-079-1 der Stadt Kleve zwischen der Flutstraße und dem Spoykanal (Nellenwardgen)

1. Lage im Stadtgebiet
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planerfordernis
4. Planerische Vorgaben
5. Begründung zu den Festsetzungen
6. Verkehrsflächen
7. Grün und Grünflächen, ökologische Auswirkungen
8. Ver- und Entsorgung
9. Altlasten
10. Kosten

### 1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 2 km vom Stadtzentrum Kleve entfernt. Das Gebiet ist ein Teil des neuen Gewerbegebietes der Stadt Kleve.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3-079-1 liegt in der Gemarkung Rindern, Flur 17, und in der Gemarkung Kleve, Flur 43.

Nordgrenze: Gemarkung Rindern, Flur 17, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 50, 54 (Boschstraße) und 38

Ostgrenze : östliche Grenze des Flurstückes Nr. 54, Gemarkung Kleve, Flur 43, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 120, 3 und 93 teilweise

Südgrenze : südliche Grenze der Flurstücke Nr. 135, 137 und 141 (Bohrstraße) und deren Verlängerung, Flurstücke Nr. 79,80 und 67, Gemarkung Rindern, Flur 16 durchschneidend

Westgrenze: westliche Grenze des Flurstückes Nr. 67 teilweise, Flurstück Nr. 153 durchschneidend, Gemarkung Rindern, Flur 17, Flurstücke Nr. 12, 54 und 13 durchschneidend, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 50 teilweise.

### 3. Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 3-079-1 ist die Überarbeitung/Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3-079-0. Aufgrund der gewerblichen Entwicklung in diesem Gebiet wurden zwischenzeitlich zur Anpassung an die Größe der anzusiedelnden Betriebe mehrere Überarbeitungen erforderlich.

Zeitlicher Ablauf des Planverfahrens :

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.07.1975 sowie am 25.02.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3-079-1 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-079-0 beschlossen.

Nach mehrmaliger Offenlage unter jeweiliger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt am 06.07.1977 sowie am 29.11.1978 beschlossen, den Bebauungsplan nochmals zu ändern.

Die vierte Offenlage erfolgte in der Zeit vom 23.10. bis 23.11.1981.

Die Ansiedlung der japanischen Firma Fuji machte eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 4. Planerische Vorgaben

Die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 3-079-1 bleiben verglichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3-079-0 unverändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan sowie der Gebietsentwicklungsplan weisen in diesem Bereich gewerbliche Nutzflächen aus.

#### 5. Begründung zu den Festsetzungen

Die im gesamten Gebiet festgesetzte Nutzung "GI" (Industriegebiet) entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt. Der Bebauungsplan ist Teil eines größeren Gebietes zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Bezogen auf den Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung ist in den einzelnen Nutzungsgebieten aus Gründen des Immissions-schutzes entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß MAGS vom 09.07.1982 die Nutzung unterschiedlich eingeschränkt. Der Abstands-erlaß ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Zur baulichen Auflockerung des Gebietes ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. Diese Bauweise entspricht bezüglich der Grenzabstände der offenen Bauweise. Um dem Einzelnen jedoch eine praktikablere Größenausdehnung der Gebäude zu ermöglichen, wird abweichend zur offenen Bauweise auf die Längeneinschränkung für Gebäude von 50 m verzichtet. Die geplante bauliche Einfügung in die umgebende Niederrheinlandschaft bedingt die Höhenfestsetzung der Gebäude mit maximal 20 m zur Stadtseite und 15 m zur Landschaftsseite.

#### 6. Verkehrsflächen

Neue Grundstücksbildungen, angepaßt an die Erfordernisse der ansiedelnden Betriebe, sind der Grund für folgende Straßenänderungen :

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1-079-0 in Nordsüd-Richtung durch das Gebiet führende Erschließungsstraße wurde nicht ausgeführt.

Die bereits bestehende Bohrstraße wird zu 2/3 eingezogen. In Verbindung hiermit entfällt gleichfalls die Zuwegung zum Gebiet Nellenwardgen.

Die neue Erschließung des Gebietes Nellenwardgen (Nutzungsgebiete 8 und 9) ist als Verbindung zwischen der bestehenden neu angelegten Benzstraße und der bisherigen Zufahrt der Brücke über den Tweestrom festgesetzt.

Die bereits bestehende Boschstraße wird südlich in das Gebiet hineinführend verlängert.

In dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Flutstraße ist für die erforderliche, direkte Verkehrsanbindung der "Firma Fuji" eine Strecke für Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die geplante Trasse für eine Industriebahn wird verlegt und führt westlich zwischen dem Stallgebäude des Hofes Nellenwardgen und dem Tweestrom in südlicher Richtung weiter bis zum Anschluß der vorhandenen Industriebahn.

Die zum Teil neu geplanten öffentlichen Wege entlang des Tweestromes und des Spoykanals sind zur Pflege der Gewässer, als auch für die Erholung der Allgemeinheit (Spazierwege) nutzbar.

#### 7. Grünflächen

Zur Gestaltung der landschaftlichen Freiräume sind die Ränder (nicht überbaubare Grundstücksflächen) entlang der öffentlichen Flächen und entlang der Grenzen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. zum Schutz von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Alle Straßen sind von Baumpflanzungen begleitet. Die Rindernsche Wässerung (Tweestrom und Uferstreifen) sowie das Ufer des Spoykanals sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünfestsetzungen insgesamt dienen der Gestaltung des überwiegend durch Wege erschlossenen öffentlichen Freiraumes und der Verbesserung des Kleinklimas sowie als ökologischer Ausgleich für die vorher landwirtschaftliche Nutzung der Bebauungsplanfläche.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen) für Wasser, Gas, Elektrizität und Abwässer sind in den bereits ausgebauten Erschließungsstraßen vorhanden. In dem weiteren Ausbau der Erschließungsstraßen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten.

Aus Gründen des Brandschutzes sind in allen Straßen Hydranten vorhanden bzw. vorgesehen.

#### 9. Altlasten (ehemalige Mülldeponie westlich außerhalb des Plangebietes gelegen)

Die durch das Chemische Laboratorium Dr. E. Weßling, Altenberge, durchgeführte Bodenluftuntersuchung entlang der Straße "Tweestrom", welche zwischen dem Plangebiet und der ehemaligen Deponie verläuft, hat folgendes ergeben :

Bei der untersuchten Deponie handelt es sich um eine inaktive Deponie. Es wurden keine Methankonzentrationen angetroffen, die auf Explosionsgefahr schließen lassen.

Weiterhin wurden keine Chlorkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Die gefundenen Schwermetallgehalte im Grundwasser liegen unterhalb der bekannten Richtwerte.

Im Hinblick auf eine Bebauung bestehen aus Sicht des Gutachters keine Bedenken.

Das Gutachten ist während der Offenlage einsehbar.

10. Kosten

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kleve entstehenden Erschließungskosten errechnen sich wie folgt :

Straßen	1.500.000,-- DM
Kanal	110.000,-- DM
Beleuchtung	50.000,-- DM
	<hr/>
	1.660.000,-- DM
Bäume und Grün	20.000,-- DM
	<hr/>
	1.680.000,-- DM
	=====

Aufgestellt :

Kleve, im November 1988

Stadt Kleve  
Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt

I.A.

  
(Crämer)