

Entscheidungsbegründung



zum Bebauungsplan Nr. 3-136-0 der Stadt Kleve für den Bereich des Stiftshofes in Flur 2 der Gemarkung Wardhausen.

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das in diesem Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Gelände ist zwecks Industrieansiedlung seitens der Stadt erworben worden. Um das Gelände für die Industrieansiedlung nutzbar zu machen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der vom Rat der Stadt gefaßte Aufstellungsbeschuß wurde durch Beschluß vom 16.03. und 26.10.1983 ergänzt. Diese Ergänzungen des Aufstellungsbeschlusses waren notwendig, um das Plangebiet eindeutig zu umgrenzen.

2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt bezüglich der baulichen Nutzung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kleve überein. Im Flächennutzungsplan ist der etwa 50,00 m breite Streifen östlich des geplanten Zubringers zur B 9 n als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In einem Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan (21. Änderung des Flächennutzungsplanes) entsprechend geändert (Bekanntmachung 10.09.1984).

3. Planbereich und bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wardhausen, Flur 2. Den räumlichen Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BBauG bildet die Straßenbegrenzungslinie des Zubringers zur B 9 n, die Boschstraße und der Spoykanal mit den Flurstücken Nr. 56, 57, 59 tlw., 116 und 140 in Flur 2 der Gemarkung Wardhausen.

4. Begründung der Planungsinhalte

Die Erschließung des gesamten Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene Boschstraße. Der im Westen des Plangebietes angrenzende Zubringer zur B 9 n ist anbaufrei und ohne Ein- und Ausfahrten. Je nach zukünftiger Betriebsstrukturierung kann eine zusätzliche innere Erschließung von der Boschstraße aus erforderlich werden. Diese müßte dann dem Flächenbedarf der Betriebe zukünftiger Bewerber angepaßt und durch eine Planänderung festgesetzt werden. Das gleiche gilt für die Standorte der Trafostation.

Die Ermittlung der Kosten für den Grunderwerb und die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude betragen ca. 2 Millionen DM. Die Kosten für die Erschließung können aus den o.a. Gründen zur Zeit noch nicht festgelegt werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über Freispiegelleitungen in den Erschließungsstraßen. Das Regenwasser wird über ein Regenüberlaufbecken mit einem Schlamm-/Sandfang in den Zweistrom bzw. Spoykanal abgeleitet. Das Schmutzwasser wird im Freigefälle Pumpstation zugeführt und an die vorhandene Druckrohrleitung angeschlossen (Transportsammler West). Eine endgültige Detailplanung wird freilich erst aufgestellt, wenn nähere Einzelheiten über Art und Zahl der anzusiedelnden Betriebe vorliegen. Möglicherweise wird es dann z.B. erforderlich, zusätzlich Erschließungsstraßen mit entsprechenden Abwasseranlagen vorzusehen.

In dem Gebäude des ehemaligen Stiftshofes sind aus der Sicht des Immissions-schutzes nur Nutzungen im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung zulässig.

Zur baulichen Auflockerung des Gebietes ist die offene Bauweise gewählt, ohne die in der offenen Bauweise ansonsten verbindliche Längeneinschränkung von 50,00 m, um dem Einzelnen eine praktikablere Größenausdehnung innerhalb der sonstigen Festsetzungen auf dem Gelände zu ermöglichen.

Bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wurt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal, das auf ewige Zeit bewahrt werden muß. Eine Beseitigung der Wurt ist durchaus möglich, sofern dem Rheinischen Landesmuseum vor der Beseitigung eine Vorlaufszeit von mindestens einem halben Jahr, möglichst jedoch ein Jahr eingeräumt wird, damit die Wurt entsprechend untersucht werden kann.

Aufgestellt:

Planungs- und Vermessungsamt
der Stadt Kleve

Kleve, im Oktober 1985

I.A.


(Crämer)