

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-234-0 für den Bereich Mozartstraße/
Brahmsstraße/ Ackerstraße in Kleve

1. Planungsanlass

Ein Gewerbebetrieb im Bereich Mozartstraße/ Brahmsstraße/ Ackerstraße hat seinen Standort inkl. Produktion innerhalb des Stadtgebietes in eines der Gewerbegebiete verlagert, sodass insgesamt am bisherigen Standort ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Umnutzung dieses Gebietes besteht. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Umsiedlung zu begrüßen, da sich nördlich unmittelbar angrenzend und südlich der bisherigen Betriebsstätte auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbebauung befindet. Im Westen befindet sich das Johanna-Sebus-Gymnasium.

Mit Verlagerung des Betriebsstandortes bietet sich nun die Möglichkeit, die vormals existierende städtebauliche Gemengelage zu entflechten und entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Kleve neu zu ordnen. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt, um dem einsetzenden Strukturwandel im Bereich der gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen in zentraler Lage im Stadtgebiet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gerecht zu werden.

Ziel des Planverfahrens ist es, den nun brach gefallenen Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und so die Vorgaben des FNP auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren. Entsprechend der stadtstrukturellen Lage in der Oberstadt in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum der Hoffmannallee sowie der Vorprägung der städtebaulichen Umgebung, wird eine Bebauung überwiegend im verdichteten Einfamilienhausbau festgesetzt. Flächen für Mehrfamilienhäuser werden in geringen Anteilen ebenfalls planungsrechtlich ermöglicht.

2. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Klever Oberstadt – grob umrissen – inmitten des Straßengevierts Lindenallee im Norden, Hoffmannallee im Osten, Königsallee im Süden und Mittelweg im Westen. Es handelt sich im Wesentlichen um den Bereich der ehem. Maschinenfabrik Roterberg.

Das Nahversorgungszentrum „Hoffmannallee/ EOC“ im Westen des Plangebiets ist ca. 300 Meter entfernt. Eine optimale fußläufige Erreichbarkeit ist somit gegeben. Die Innenstadt Kleves liegt in nordöstlicher Richtung ca. 1,0 Kilometer entfernt.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Ackerstraße und reicht im Norden bis zur Verlängerung der Mozartstraße. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an das Gelände des Johanna-Sebus-Gymnasiums an. Die Grenze zum Gelände des Grundstücks Ackerstraße 50-60 bildet die westliche Abgrenzung des Plangebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Detail die Flurstücke 4 bis 6 und 7 (tlw.) der Flur 33 sowie die Flurstücke 367 (tlw.) und 368 bis 375 der Flur 34 in der Gemarkung Kleve. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,0 ha.

Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

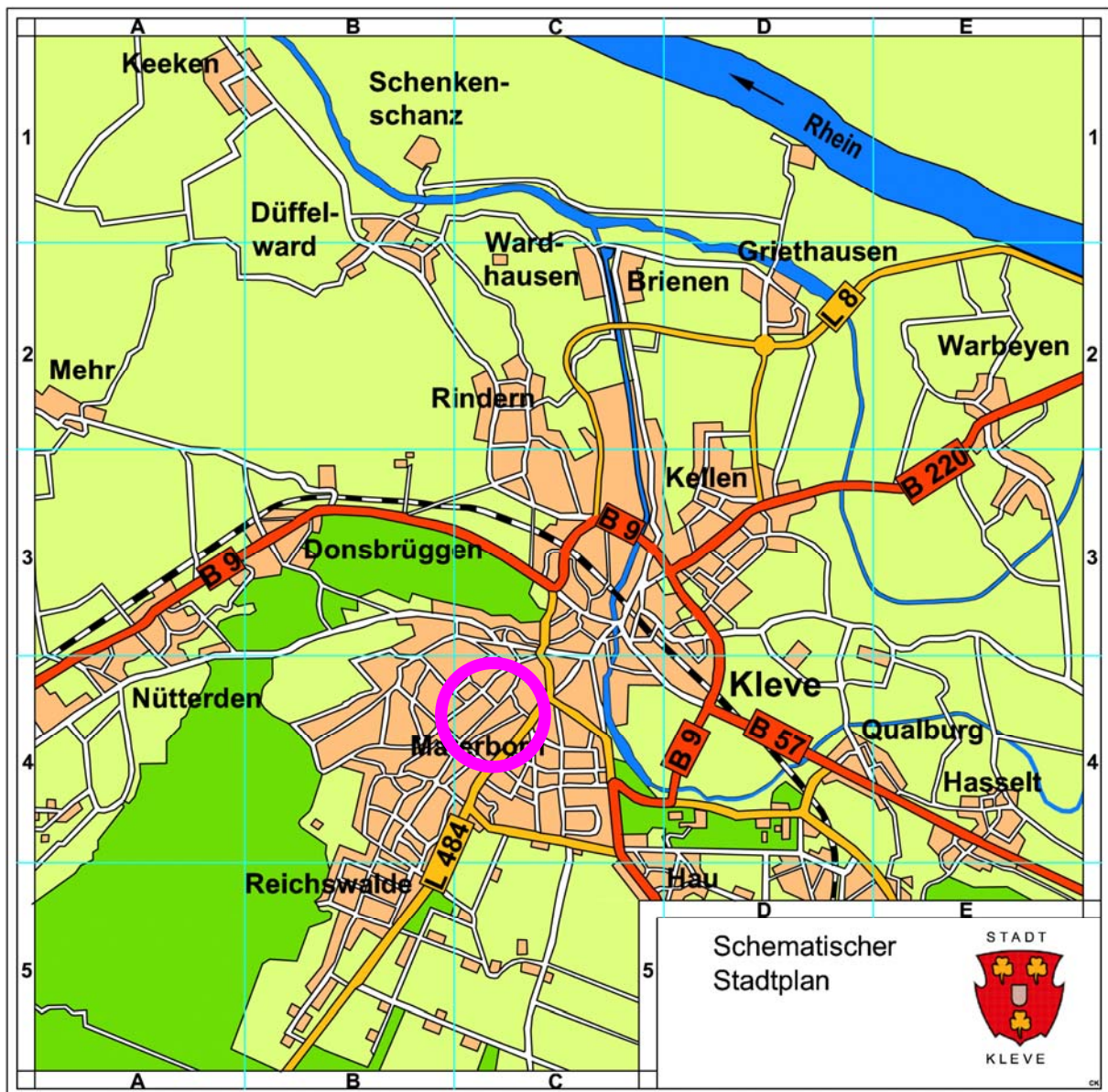


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab

3. Planerische Ausgangssituation

a) Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Bereich des Bebauungsplans – sowie weiträumig das angrenzende städtebauliche Umfeld der Klever Oberstadt – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die in Nord-Süd-Richtung im Süden des Plangebiets verlaufende Straßenverbindung Hoffmannallee-Lindenallee-Ringstraße-Grufstraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind ferner mit Bauschutzzonen für Richtfunkverbindungen überlagert. Die hier zu berücksichtigenden Bauhöhenbeschränkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet.

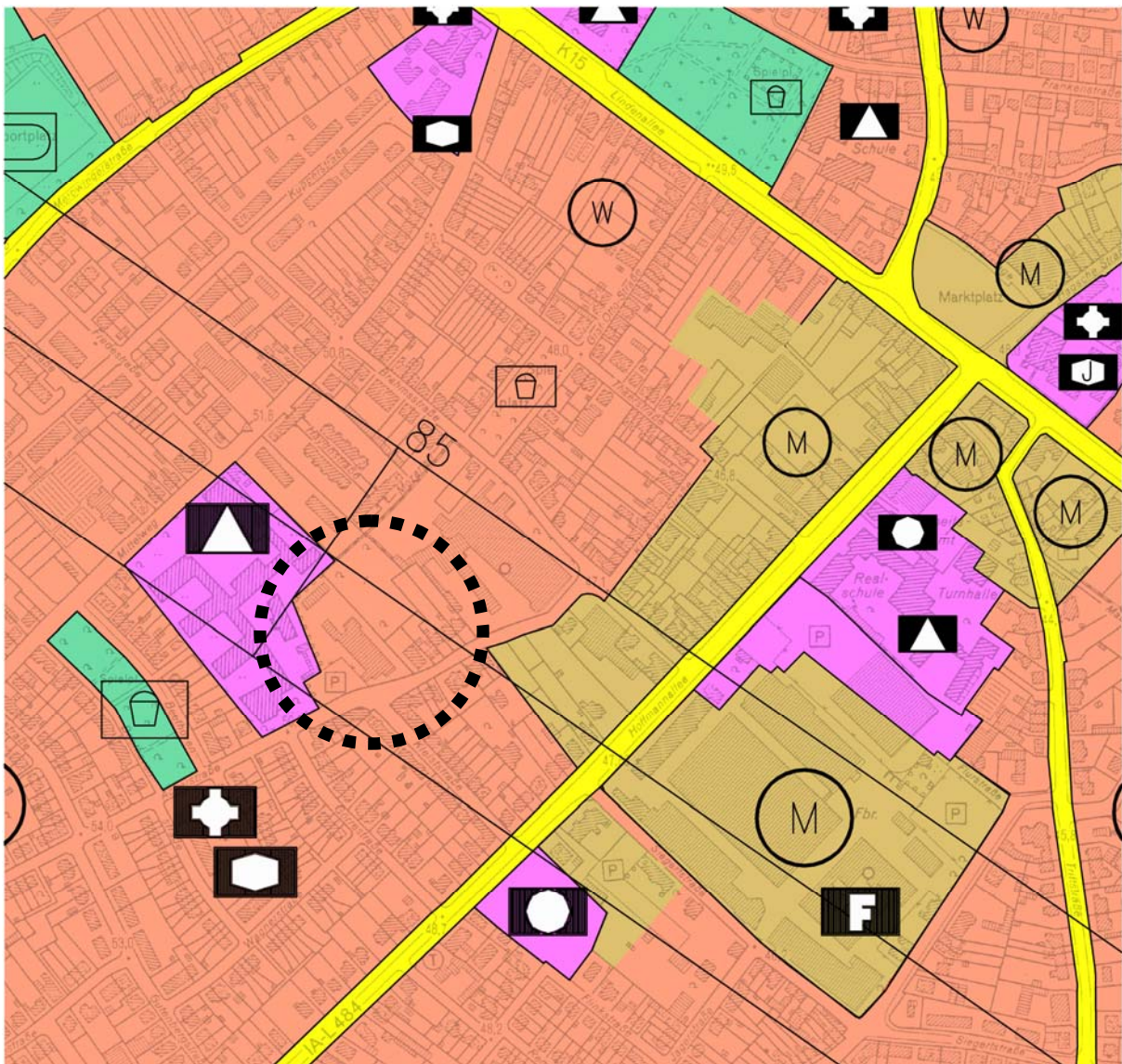


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

c) Bebauungspläne der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt hat am 24.09.1997 beschlossen, mehrere Planverfahren für gewerblich genutzte Flächen in Innenstadt Nähe und entlang der Hoffmannallee einzuleiten (Drucksache Nr. 495/VI vom 11.07.1997). Dazu gehörte auch der Bebauungsplan Nr. 1-234-0. Ziel der Bebauungspläne sollte sein, absehbare städtebauliche Missstände zu verhindern. Da sich anbahnende Fehlentwicklungen, die vor allem durch den einsetzenden Strukturwandel im Bereich der gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen in zentraler Lage im Stadtgebiet bedingt werden, anschließend mit bauordnungsrechtlichen Maßnahmen steuern ließen, wurden die Planverfahren nicht fortgeführt.

Auf Grund des unter Punkt 1 ausführlich erläuterten Planungsanlasses wird das Planverfahren nun fortgeführt, um den nun brach gefallenen Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und so die Vorgaben des FNP auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren.

d) Realnutzung

Wie eingangs bereits erläutert, ist das Plangebiet im Wesentlichen der ehem. Betriebsstandort der Maschinenfabrik Roterberg. Diese Flächen liegen inzwischen brach, die Fabrikhallen und sonstigen Gebäude des Betriebs wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im Süden des Plangebiets entlang der Ackerstraße ist bereits eine Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) vorhanden, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden soll. Im Südwesten des Planbereichs befindet sich aktuell eine Parkplatzfläche, welche der angrenzenden Schule zugeordnet ist.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel des Bebauungsplans ist es, diesen Bereich – analog der vorhandenen Strukturen - einer wohnbaulichen Nutzung mit dem Ziel der Aktivierung von brachliegenden Innenbereichen zuzuführen. Dabei gilt es insbesondere innenstadtnahen Wohnraum bereitzustellen und die ökologische Situation der zurzeit hochversiegelten Industriebrache zu verbessern.

Das Areal bietet sich auf Grund seiner Lagegunst an, einen innerstädtischen Wohnbedarf sowohl im verdichteten Einfamilienhausbau als auch im Mehrfamilienhausbau auf kleineren Grundstücken in der Oberstadt längerfristig abzudecken. Mit der Wiedernutzbarmachung eines bisher gewerblich genutzten Bereichs zu Wohnzwecken in der Stadt, wird zum einen dem Ziel des Gesetzgebers, solche Flächen vorrangig zu entwickeln, entsprochen, und zum anderen wird dem im Stadtentwicklungskonzept Kleve formulierten Ziel "Von innen nach außen entwickeln" in besonderem Maße Rechnung getragen.

Der Entwurf sieht vor, von der Ackerstraße, auf Höhe der jetzigen Zufahrt zur ehem. Betriebsstätte, eine neue Erschließungsstraße in das Plangebiet zu führen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist auf das notwendige Maß reduziert und soll am östlichen und am westlichen Ende an einer öffentlichen Grünfläche enden. So soll sichergestellt werden, dass - von hier aus weiterführend – auch die beidseitig an das jetzige Plangebiet angrenzenden Flächen im Falle einer disponiblen Nutzung ohne großen Aufwand zu erschließen wären. Die Erschließung könnte im Westen bspw. entweder auf die westliche Brahmsstraße oder auf die südliche Ackerstraße geführt werden. Da jedoch im Zuge des nun abgegrenzten Bebauungsplans keine Ringerschließung möglich ist, kann die ausreichend dimensionierte T-Kreuzung in der Mitte des Plangebiets als Wendeanlage für PKW als auch für Müllfahrzeuge herangezogen werden. Insgesamt ermöglicht die gewählte Erschließung eine optimale Erschließung der geplanten Bauflächen bei gleichzeitiger Beachtung einer minimierten und kostengünstigen Realisierung. Künftige Nutzungsanforderungen werden durch die flexible Erweiterbarkeit des Erschließungssystems nachhaltig gewährleistet.

Nördlich der neuen Erschließungsstraße sind sechs Einzelhäuser (Nutzungsgebiet 3), südlich dieser Verkehrsfläche drei weitere Einzelhäuser (Nutzungsgebiet 2) vorgesehen, welche jeweils mit einzelnen Baufenstern festgesetzt werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten und die Versiegelung zu begrenzen, sind Garagen den einzelnen Gebäuden zugeordnet und daher nur in den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Außerhalb dieser gesondert dargestellten Flächen sowie der überbaubaren Flächen sind Garagenbaukörper und Stellplätze nicht zulässig.

Um ungewollte Verdichtungsprozesse in diesem Einfamilienhausgebiet zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten in Nutzungsgebiet 1 und 2 auf zwei und in Nutzungsgebiet 3 auf eine pro Einzelgebäude beschränkt. In Doppelhaushälften in Nutzungsgebiet 1 ist eine Wohneinheit zulässig. Dies entspricht ferner dem üblichen Wert der umgebenden Wohnstrukturen im Einfamilienhausbereich.

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Ackerstraße wird in Anbetracht der auf der gegenüberliegenden Seite der Ackerstraße gelegenen Bebauung eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht (Nutzungsgebiet 4). Insbesondere auch unter Berücksichtigung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Ackerstraße, welche durch eine zweigeschossige Bauweise, tlw. auch in Form von Mehrfamilienhäusern, geprägt ist, fügt sich dieses Vorhaben in die städtebauliche Umgebung ein.

Die drei vorgeschlagenen überbaubaren Flächen können bspw. durch sog. Stadtvillen bebaut werden. Um ungewollte Verdichtungsprozesse zu vermeiden, wird jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf sechs pro Gebäude beschränkt. Die notwendigen Stellplätze für diese Gebäude können in einer Tiefgarage, welche im Planentwurf festgesetzt ist, nachgewiesen werden. So wird eine übermäßige Nutzung des Straßenraums für den ruhenden Verkehr ausgeschlossen und eine daraus resultierende Lärmbelastung der Nachbarschaft minimiert. Ferner wird dem innenstadtnahen Wohnangebot eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgarage ist gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. So wird sichergestellt, dass oberirdisch 2 Vollgeschosse errichtet werden können, um die geplante Wohnnutzung mit der angestrebten Dichte realisieren zu können.

Im Bereich der drei potenziellen Mehrfamilienhäuser befindet sich aktuell die Parkplatzfläche der Schule. Im Falle einer künftigen baulichen Inanspruchnahme dieser Fläche werden die Stellplätze an anderer Stelle des Schulgrundstücks nachgewiesen.

Zur Gliederung des neuen Stadtquartiers sowie zur Gestaltung des Übergangs zur vorhandenen Bebauung wird entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets eine „private Grünfläche“ festgesetzt, die entsprechend der Pflanzenliste der Stadt Kleve landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist. Zur rechtlichen Sicherstellung dieser Absicht werden diese Flächen ferner als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die vorhandenen Gebäude Ackerstraße 62 – 68 (Nutzungsgebiet 1) werden durch eine ausreichend dimensionierte überbaubare Flächen gesichert. Geringfügige Erweiterungsoptionen werden gewährleistet. Ein städtebaulicher Anlass zu einer weit-

reichenden Umstrukturierung des durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Bestandes besteht nicht.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1-234-0, Stand 29.09.2010, ohne Maßstab

Für das gesamte Plangebiet wird analog zum städtebaulichen Kontext die bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Lediglich in Nutzungsgebiet 1 im Norden des Plangebiets ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, um dem angestrebten Charakter des neuen Wohnquartiers und dem städtebaulichen Umfeld gerecht zu werden.

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bewegt sich die Versiegelung im üblichen Rahmen. Gegenüber dem derzeitigen Versiegelungsgrad findet eine deutliche Verbesserung statt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Geschossigkeit mit 0,4 bei eingeschossigen und 0,8 bei zweigeschossigen Gebäuden ausgewiesen. Das neue Baugebiet fügt sich in Dichte und Maßstab in die Umgebung ein.

Um darüber hinaus den Versiegelungsgrad und die Verdichtung auf ein verträgliches Maß einzuschränken, sind in den Nutzungsgebieten 2 bis 4 Nebenanlagen über 15 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In dem durch Bestandsgebäude geprägten Nutzungsgebiet 1 sind auch größere Nebenanlagen zulässig. Die maximale Größe richtet sich nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

5. Ver- und Entsorgung

a) *Abwasserbeseitigung*

Die Ableitung der Abwässer aus dem Planbereich erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trennkanalisation in der Ackerstraße.

b) *Schmutzwasserentsorgung*

Das Schmutzwasser wird über das innerstädtische Sammlersystem und den Transportsammler Ost zum Zentralspumpwerk Kellen geleitet. 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.

c) *Niederschlagswasserentsorgung der privaten Flächen*

Für die Beseitigung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers wurde das Versickerungspotenzial im Rahmen der unter Punkt 7 erläuterten Altlastenuntersuchung mit begutachtet. Grundsätzlich ist der Boden für eine Versickerung geeignet. Der Bodenaufbau lässt sich wie folgt klassifizieren:

- Oberflächennah steht im Plangebiet bis 1,2 m eine Auffüllung an, die von schluffigen Sanden mit anthropogenen Fremdstoffen in Form von Ziegel- und Betonbruch geprägt wird.
- Das Top des gewachsenen Bodens wird in der Regel bis in die Tiefen von 1,5 bis 1,7 m unter aktueller Geländeoberkante (GOK) von einer Deckschicht aus kiesigen Sanden und Schluffen gebildet.
- Darunter wurden kiesige Sande der Stauchmoräne erbohrt, die bis ca. 50 m unter GOK reichen. Darin können geologischen Karten und Erfahrungen des Gutachters zufolge, linsige Einschaltungen von tonig-schluffigen Lagen auftreten.
- Das Grundwasser bewegt sich in den grobkörnigen Lockergesteinen der Stauchmoräne in nördliche Richtung. Gemäß amtlicher Kartenwerke ist der Flurabstand des Grundwassers > 35 m zu veranschlagen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Standortverhältnisse sowie der Ergebnisse der unter Punkt 7 erläuterten Altlastenuntersuchung können im Hinblick auf die Versickerungsvorhaben von Niederschlagswasser folgende Aussagen getroffen werden:

- Von einer Infiltration durch die Auffüllung sowie durch die sandig-schluffige Deckschicht, die bis 1,7 m unter GOK reichen kann, sollte vorsorglich abgesehen werden, da die schluffigen Anteile in Abhängigkeit von ihrem Massenanteil wasserstauend und damit versickerungsunwirksam wirken können.

- Im Liegenden der o. g. Deckschichten folgen grobkörnige Lockergesteinsablagerungen ohne schluffige Nebenanteile. Erfahrungsgemäß sind diese Sedimente nach ATV-DVWK-A 138 aus hydraulischer Sicht für die Aufnahme und Weiterleitung von Infiltrationsgewässern geeignet.
- Mit einem Flurabstand von > 35 m sind die Grundwasserverhältnisse für Infiltrationsvorhaben nicht beurteilungsrelevant.

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist daher eine Versickerung des auf den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers in privater Zuständigkeit gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK- A 138 möglich.

Anhand der o. g. Ausführungen lässt sich schlussfolgern, dass die Realisierung von Versickerungsvorhaben nur über eine gezielte Einleitung der Sickerwässer in die kiesigen Sande ohne schluffige Nebenanteile erfolgen sollte. Es wird daher in der Planzeichnung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass zur Schaffung einer direkten hydraulischen Verbindung, das Auffüllmaterial bzw. die Deckschicht mit schluffigen Nebenanteilen im versickerungsrelevanten Bereich einer Infiltrationsanlage ausgekoffert und durch sickerfähiges Material ersetzt werden muss. Folgende Versickerungsmethoden können daher zum Einsatz kommen:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung
- Mulden-Rigolen-Versickerung
- Rigolen- u. Rohrversickerung

d) Niederschlagswasserentsorgung der öffentlichen Flächen

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Regenhauptsammler des Einzugsgebiets R2 in den Vorfluter Kermisdahl bei Auslaufbauwerk KM 1,070 (linkes Ufer) eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet R2 wurde am 30.04.2003 bei der Bezirksregierung beantragt. Die Einleitungserlaubnis steht noch aus.

6. Belange von Natur und Landschaft

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-234-0 wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da es sich im vorliegenden Fall um eine Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen handelt. Dieses Vorgehen entspricht daher in besonderem Maße den Vorgaben des Gesetzgebers, der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der weiteren Erschließung von Baugebieten an den Stadt- und Ortsrändern zu geben, um die weitere Zersiedlung des Landschaftsraumes sowie die Suburbanisierung der Kommunen zu verhindern.

Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft werden daher nicht in Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags berücksichtigt, sondern verbal argumentativ im Rahmen dieser Begründung zum Bebauungsplan in das Verfahren eingestellt.

Die im Bebauungsplan überplanten Flächen der ehem. Maschinenfabrik wurden bis vor ca. 2 Jahren noch gewerblich genutzt. Die baulichen Anlagen sind zwischenzeitlich entfernt worden. Neben der eigentlichen Maschinenhalle waren zudem noch Be-

triebswohnungen im nördlichen Bereich ansässig, die jedoch schon seit geraumer Zeit ungenutzt waren.

Neben dem ehem. Fabrikgelände werden zudem bereits existierende Wohngebäude entlang der Ackerstraße Gegenstand des Bebauungsplans. Wie unter Punkt 4 bereits erläutert, handelt es sich hier mehr oder weniger um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes mit geringen Erweiterungsoptionen. Die im Bebauungsplan dargestellte und in der Begründung erläuterte künftige Bebauungs- und Nutzungskonzeption wird also in jedem Fall eine Entsiegelung des Plangebiets und somit eine verbesserte ökologische Situation zur Folge haben. Insgesamt werden die Belange von Natur und Landschaft somit nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr ergibt sich eine deutlich positivere ökologische Bilanz nach Realisierung des Bebauungsplanentwurfs.

Geschützte Baumbestände befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Jedoch werden im Kreuzungsbereich Ackerstraße/ Kleiststraße 3 Bäume auf Grund ihrer städtebaulich prägnanten Lage und Raumbildung als erhaltenswert im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Seit Januar 2008 sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu prüfen. Hier ist der reale Zustand maßgebend, da nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die geforderten artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des bestehenden Fachbeitrags zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden.

Für die vorhandenen Biotoptypen werden im MTB 4202 Kleve allgemein folgende planungsrelevanten Arten ausgewiesen:

Hinweise oder gesicherte Nachweise für das konkrete Vorkommen der oben aufgeführten planungsrelevanten Arten liegen derzeit nicht vor.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der Ausprägung der Fläche mit Wohnbebauung mit strukturarmen Gärten und großteils versiegelten und befestigten ehem. Gärtnerereiflächen stellt der Geltungsbereich keine essentiellen Lebensräume, Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für die genannten Arten dar. Auch in der näheren Umgebung sind keine essentiellen Brut- und Fortpflanzungshabitate bekannt, sodass eine Nutzung der Fläche als Hauptnahrungsrevier sehr unwahrscheinlich ist.

Durch die Planung ist dadurch keine planungsrelevante Art in ihrer Population direkt betroffen. Der Erhaltungszustand einer planungsrelevanten Art ist ebenfalls nicht bedroht.

Populationen anderer Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG und der europäischen Vogelarten, die nicht unter den planungsrelevanten Arten aufgeführt sind, werden durch den Eingriff in ihrem Erhaltungszustand ebenfalls nicht beeinträchtigt. Besonders bedeutsame Populationen dieser Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

7. Altlasten und Altstandorte

Das B-Plan-Gebiet umfasst das Gelände einer ehem. Maschinen- sowie Schuhfabrik. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen dieser Nutzungen wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Im Altlastenkataster des Kreises Kleve sind die Verdachtsflächen wie folgt aufgeführt:

- Schuhfabrik Ackerstraße (Landesregistriernummer 100154)
- Ehem. Werkzeugfabrik Roterberg (Landesregistriernummer 101331)

Zur Klärung der Altlastensituation wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan und kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve eingesehen bzw. angefordert werden.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung des Büros Geokom, Dinslaken, vom 30.09.2010 zu folgendem Ergebnis:

a) Bodenschutzrechtliche Beurteilung der Feststoffanalysen

In den entnommenen Feststoffproben konnten keine relevanten Schadstoffaufkonzentrierungen nachgewiesen werden. Ein Risikopotenzial für die Wirkungspfade Boden > Mensch oder Boden > Grundwasser gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist daher nicht erkennbar.

Im Rahmen der Beurteilung des Wirkungspfades Boden > Grundwasser wurde festgestellt, dass eine Probe in Nutzungsgebiet 2 die Grenzwerte für Blei, Kupfer und Quecksilber geringfügig überschreiten. Lt. Aussage des Gutachters sind die Schadstoffaufkonzentrierungen oberhalb der Grenzwerte jedoch zu vernachlässigen.

Im Rahmen der Beurteilung des Direktkontaktes Boden > Mensch ergeben sich selbst bei Zugrundelegung der strengen BBodSchV-Beurteilungswerte des Nutzungsszenarios „Kinderspielflächen“ keine Auffälligkeiten.

b) Beurteilung der Bodenluftanalysen

Im Rahmen der Analysereihen für aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) und auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) konnten keine positiven Befunde aufgezeichnet werden.

c) Abfallrechtliche Beurteilung

In den untersuchten Einzel- und Mischproben traten keine relevant erhöhten Werte auf. Die Messergebnisse deuten auf den LAGA-Zuordnungswert für Böden Z1.1 hin. Der Z1-Wert stellt die Obergrenze für einen eingeschränkten offenen Einbau dar.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet sind.

Der Gutachter weist darauf hin, dass in dem Erschließungsbereich eine 1,0 – 1,2 m mächtige Auffüllung verbreitet ist, die von einer geogenen Grundmatrix aus (schwach) kiesigen, (schwach) schluffigen Sanden geprägt wird. Bei der Auffüllung handelt es sich also nicht um Oberboden, sondern um Bodenmaterial mit anthropogenen Fremdstoffanteilen. Diesbezüglich empfiehlt der Gutachter, dieses Material im oberflächennahen Gartenbereich (Kinderspiel-, Grün- und Gartenflächen) nicht ohne weitere Prüfung bzw. Vorbehandlung zu verwenden. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird daher auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Eine Möglichkeit zur Vermeidung stellt – neben der detaillierten Überprüfung - der Einbau von zusätzlichem Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,3 - 0,5 Metern im Bereich der Aufschüttung dar. So könnte eine einwandfreie Bodenqualität gewährleistet werden.

Um darüber hinaus einer ausreichenden Berücksichtigung der Altlastensituation Rechnung zu tragen, wird in der Planzeichnung auf Anregung des Kreises Kleve als Untere Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass

- a) sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Nutzungsgebiete 2, 3 und 4, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll, vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen sind und
- b) wenn im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt werden, die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve umgehend zu informieren ist.

8. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sollten jedoch im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, ist gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) zu verfahren.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange werden von der Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht oder in keinem nennenswerten Umfang berührt.

Da für den Bebauungsplan Nr. 1-234-0 das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Belange werden jedoch – soweit maßgeblich betroffen – im Rahmen dieser Begründung berücksichtigt.

Aufgestellt:

Kleve, den 01.12.2010

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Schneider)