Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 2-219-0 für das Gebiet Hoher Weg / Neerfeldstraße, einschließlich einer Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 462 im Ortsteil Kellen.

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Am 23.01.1980 hat der Rat der Stadt Kleve für den Bereich zwischen Hoher Weg und Leygraben die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nummer 2-128-0 beschlossen.

Dieses Verfahren konnte aufgrund der laufenden Grundstücksverhandlungen mit dem Klinkerwerk und den besonderen Bodenverhältnissen nicht weiter betrieben werden. Daher wurde der Aufstellungsbeschluß am 25.01.1995 vom Rat aufgehoben.
Gleichzeitig wurde beschlossen, für das Gebiet Hoher Weg / Neerfeldstraße einschließlich einer Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 462 einen Bebauungsplan mit der Nr. 2-219-0 aufzustellen, um die rückwärtigen Grundstücke an der Neerfeldstraße kurzfristig bebauen zu können.

Als wesentliche Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Erschließung von Wohnbaumöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich der Bebauung Neerfeldstraße
- Errichtung einer attraktiven Siedlung in ökologischer Holzbauweise mit Niedrigenergiehausstandard
- städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung am Ortsrand von Kellen
- Erschließung der Flächen auf der Trasse eines vorhandenen Hauptsammlers
- Gestaltung des Übergangs vom bebauten Bereich in den naturnah gestalteten Bereich des „Naturparks Kellen“
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
- Berücksichtigung des § 51 a LWG zur Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

2 Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand des Klever Stadtteils Kellen, ca. 400 m von der zentralen Kellener Erschließungsachse, der Emmericher Straße (B220), entfernt, an der sich alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen befinden.
In ca. 250 m Entfernung sind Kindergarten sowie Hauptschule und Gymnasium vorhanden und somit fußläufig erreichbar.

Begrenzt wird der Bereich im Nordwesten durch einen Teich, der als ehemalige Tongrube zu einer nicht mehr betriebenen Ziegelei gehörte und dessen Umfeld heute als Naherholungsgebiet der Bevölkerung dient.

Aufgrund dieser Lage ist der Bereich zum Wohnen besonders attraktiv.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2-219-0 für das Gebiet Hoher Weg / Neerfeldstraße, Gemarkung Kellen, Flur 7 und 13 wird begrenzt

- im Nordosten von der Verkehrsfläche des Hohen Weges
- im Südosten von der Verkehrsfläche der Neerfeldstraße
- im Südwesten von der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 462 und 461 der Flur 13
- im Nordwesten von einer Linie vom nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 461 der Flur 13 zur Verkehrsflächenbegrenzung des Hohen Weges, 50 m vom nördlichen Eckpunkt des Flurstücks 762 der Flur 7 entfernt.

4 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve entwickelt.

5 Plankonzept

Das Plangebiet bildet einen westlichen Abschluß des zusammenhängenden Wohngebietes des Ortsteiles Kellen nordwestlich der Emmericher Straße (B220).

Die verkehrliche Anbindung und die Erschließung erfolgen über eine Stichstraße vom Hohen Weg aus mit ausreichend dimensioniertem Wendeplatz. Da so kein Durchgangsverkehr entstehen kann, wird der Fahrverkehr auf Anlieger und Besucher beschränkt (Verkehrsberuhigung).
Für Besucher sind Parkplätze im Straßenraum vorgesehen, gegliedert durch Baumbeete, die sowohl der Gestaltung des öffentlichen Raumes als auch der ökologischen Verbesserung der Gesamtmaßnahme dienen.

Ein Fußweg zum Bereich des sog. „Naturparks Kellen“ sichert den direkten fußläufigen Anschluß an den Freiraum.

In den von Bestand geprägten Teilen an der Neerfeldstraße und dem Hohen Weg wird Eingeschossigkeit vorgesehen (Nutzungsgebiet 4).

In den Neubau - Bereichen (Nutzungsgebiete 1-3 und 5) wird maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, allerdings durch Traufhöhen- und Firsthöhenbegrenzung der Nachbarschaft angepaßt.
Grund hierfür ist die Realisierung einer konkret vorliegenden Planung mit Niedrigenergiehäusern in Holzbauweise in den Nutzungsgebieten 1-3. Der Niedrigenergiehaus-Standard und die Konstruktion bedingen kompaktere Hausformen mit geringen Dachneigungen.

Im Nutzungsgebiet 5, das den räumlichen Abschluß dieses Wohnbereiches bildet, werden gleiche Bauformen vorgesehen. Allerdings ist hier andere Material- und Farbwahl für die Außenwände zulässig.

Die planerische Absicht der Vermeidung einer zu starken baulichen Verdichtung gerade in Ortsrandlage und auch zur Landschaft hin wird durch textliche Festsetzungen gestützt.

Diesem Ziel dienen die textlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude.

Durch den Ausschluß von Garagen und Stellplätzen außerhalb überbaubarer bzw. ausdrücklich hierfür vorgesehener Flächen soll gewährleistet werden, daß die vorgesehenen Freiflächen nicht durch störende Bauten beeinträchtigt werden. Ebenso werden nur begrenzt Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen o.ä. zugelassen.

In dem Nutzungsgebiet 1 werden Carports zugelassen. Das sind überwiegend seitlich offene Garagen, die zwar Unterstellmöglichkeiten für PKW ermöglichen, aber dennoch hier optische Transparenz zum Naturpark hin gewährleisten. Deshalb die Definition, daß Vorder- und Rückseiten offen bleiben müssen.

Die zum „Naturpark Kellen" ausgerichteten Hausgärten werden hinsichtlich der zulässigen Einfriedungen auf maximal 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten Gehölzen beschränkt. Hier soll ein behutsamer Übergang zum Freiraum geschaffen werden, unterstützt durch vorgesehene Baum- und Gehölzgruppen in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, teilweise auch als Obstwiese bepflanzt. Diese Maßnahmen helfen zugleich bei der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bau- und Erschließungsmaßnahmen.

Die in einer öffentlichen Grünfläche festgesetzte überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Zweckgebundene bauliche Anlage" dient der planungsrechtlichen Sicherung der Gerätehütte des Fördervereins „Naturpark Kellen". Diese wird auf ihren derzeitigen Bestand begrenzt - auch durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe.

6 Gestaltung

Während für den überwiegend durch Bestand geprägten Bereich (im Plan als Nutzungsgebiet 4 bezeichnet) die Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes gilt, sind für die Bereiche mit beabsichtigter Neubebauung textliche Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) getroffen.

Für diese Bereiche (Nutzungsgebiete 1-3) ist eine städtebaulich abgestimmte Bebauung mit 2-geschossigen Häusern in Holzbauweise als Gesamtmaßnahme geplant, wobei ökologische Aspekte besondere Anforderungen an die Gestaltung stellen.

Im Nutzungsgebiet 5, das den räumlichen Abschluß des Neubaubereiches bildet, ist eine gestalterische Einpassung aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, allerdings mit größerer Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Materialien und Farben der Außenwände.

Durch die Festsetzung geringer Dachneigungen wird die Absicht unterstützt, durch kompaktere Hausformen energiesparende Bauformen zu erreichen.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beschränken die Gebäudehöhen, so daß auch bei Zweigeschossigkeit die Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung gewährleistet wird.

Durch die Festsetzungen zu den Materialien soll erreicht werden, daß die Neubebauung als Gesamtmaßnahme erkennbar wird.

Die Festsetzung zur Einfriedung soll sowohl die Privatsphäre der Hausgärten sichern als auch den Übergang zum Bereich des Naturparks behutsam gestalten.

7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a BauGB zu ermitteln und auszugleichen.

In dem hierzu erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist, wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung differenziert nach den durch öffentliche und private Maßnahmen verursachten Eingriffen vorgenommen.

Innerhalb des Planbereiches werden Pflanz- und Erhaltungsgebote auf den privaten Grundstücksflächen und in der Verkehrsfläche festgesetzt.
Im Übergang zum Freiraum des „Naturparks Kellen" werden im LBP weitere Maßnahmen festgesetzt, so die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als extensive Rasenfläche und teilweise als Obstwiese.

Außerhalb des Planbereiches sind im angrenzenden Bereich weitere Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen vorgesehen. Es sind dies

- die Anlage von Obstwiesen im Bereich des „Naturparks Kellen", abgestimmt mit dem Förderverein
- die Anpflanzung einer Baumreihe entlang eines Fußweges in Verlängerung des Hohen Weges

Die Flächen, auf denen dies durchgeführt wird, sind insgesamt in städtischem Eigentum.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann der Eingriff insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend ihren Anteilen auf die Verursacher umgelegt.

8 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt an keine klassifizierte Straße.
Auf keiner der angrenzenden Straßen sind derartige Verkehrsbelastungen zu erwarten, daß die empfohlenen Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden könnten.

**Von dem ca. 200 m südwestlich des Planbereiches gelegenen Klinkerwerk Küsters sind negative Auswirkungen nicht zu befürchten.
Nach Aussagen des Staatlichen Umweltamtes Krefeld sind alle Betriebsgenehmigungen unter Berücksichtigung vorhandener, wesentlich näher liegender Wohnbebauung erteilt worden.**

Die Situation wurde bereits 1981 vom TÜV Rheinland hinsichtlich Geräuschemissionen und Luftverunreinigungen gutachterlich untersucht und für unbedenklich erklärt.

9 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserableitung aus dem Planbereich erfolgt auf der Grundlage des am 16.02.1954 unter Az. IV Q 52/6 durch den Regierungspräsidenten genehmigten Hauptentwurfes zur Entwässerung der damaligen Gemeinde Kellen im Trennsystem.
Das Schmutzwasser wird über den Hauptsammler „Stammkanal" dem Zentralpumpwerk Kellen zugeführt, von wo eine Druckrohrleitung den Transport zum Klärwerk Kleve - Salmorth übernimmt.

Dieser Hauptsammler verläuft mittig unter der geplanten Erschließungsstraße. Seine Weiterführung wird an deren Abschluß durch ein eingetragenes Leitungsrecht gesichert.

Ebenso durch Leitungsrecht gesichert wird ein 10 KV-Kabel der Stadtwerke Kleve GmbH.

Gemäß § 51 a LWG sind Aussagen zur Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen.

Eine Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros für Boden und Umwelt (IBU), Eschweiler, im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung der Altablagerung „Neerfeld" fand 1989 statt, 1995 durch Messungen ergänzt.
Aufgrund des daraus entnehmbaren hohen Grundwasserstandes ist festzustellen, daß der von der ATV 138 geforderte Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem anzunehmenden Grundwasserhöchststand nicht zur Verfügung steht.

Ergänzend wurde eine Bodenuntersuchung zur Regenwasserversickerung durch das Ingenieurbüro Geokom erstellt. Es wurden bindige Böden (schluffig-tonige Auenlehme) von ca. 0,85 bis ca. 3,0 m unter Geländeoberkante festgestellt.

**Daher wird das Regenwasser, das auf den Dachflächen anfällt, gemäß einer Anregung der Unteren Wasserbehörde in den Teich eingeleitet.
Ebenso wird das im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser dem Teich zugeleitet, allerdings ist es erforderlich, eine Vorbehandlung (z.B. mittels eines Sandfangs) der Einleitung vorzuschalten. Die Art und technische Ausgestaltung der Einleitung wird durch das ausführende Ingenieurbüro mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an bestehende Leitungen in den angrenzenden Straßen gesichert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus vorhandenen Stationen der Stadtwerke Kleve GmbH.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

10 Altstandorte und Altablagerungen

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW ragt ein Teil der als „Altablagerung Neerfeld“ (Az. 703/09 - 115) geführten Altlast in das Plangebiet herein.
Es handelt sich um die Verfüllung eines Abschnittes der ehemaligen Tongrube einer früheren Ziegelei. Diese Verfüllung liegt nordwestlichen der vorgesehenen Stichstraßen am Hohen Weg.

Es wurde 1989 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Gesamtbereich der Altablagerungen Neerfeld durch das Ingenieurbüro für Boden und Umwelt (IBU), Eschweiler, erstellt. Dieses ist Bestandteil der Begründung.

Es wurde hier ein wesentlich größerer Bereich überprüft, besonders in westliche Richtung bis zur Bahnlinie und dem Leygraben.

Bei den im Planbereich selbst vorgenommenen Rammkern - Sondierungen wurde hier lediglich eine Verfüllung mit Bauschutt ohne Schadstoffbeimengungen festgestellt.
Folglich wurde es nicht für erforderlich gehalten, diesen Bereich in die seit 1995 vorgenommene Boden - Luft - Überwachung einzubeziehen.

Durch weitere Rammkern - Sondierungen des Büros Geokom im September und Oktober 1998 wurde der Bereich der Verfüllung weiter eingeengt. Es wurde festgestellt, daß lediglich in einem Teil der gekennzeichneten Fläche in einer Schicht von ca. 0,3 - 0,4 m Mächtigkeit in einer Tiefe ab 0,7 - 0,9 m unter Gelände eine Bauschuttbeimengung von ca. 5 - 10 % anzutreffen ist .

Um jedes Risiko auszuschließen, wird der Bereich der Verfüllung im Plan gekennzeichnet und hier eine Unterkellerung der vorgesehenen Gebäude ausgeschlossen.
Falls hier bei Bauarbeiten Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, sind diese gutachterlich zu begleiten (textliche Kennzeichnung).

Die festgestellte Grundwasserfließrichtung erfolgt aus dem Planbereich heraus in Richtung Teich.

Zusätzlich wird auf die möglichen hohen Grundwasserstände, auch in Verbindung mit Hochwässern des Rheines, hingewiesen. Bei einer Unterkellerung von Gebäuden werden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser empfohlen.

11 Kosten

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen:

für den Grunderwerb	ca.	25.000,00 DM
für den Straßen- und Fußwegeausbau einschl. Beleuchtung	ca.	170.000,00 DM
für die Kanalisierung	ca.	125.000,00 DM
für Straßenbäume	ca.	6.000,00 DM
für öffentliche Ausgleichsflächen für den durch den Straßenausbau verursachten Eingriff in Natur und Landschaft	ca.	125.000,00 DM
Summe	ca.	451.000,00 DM

Die Kosten sind nach dem heutigen Stand ermittelt worden.

Kleve, den 25.11.98

Stadt Kleve
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
Im Auftrag
(Crämer)

Diese Begründung/~~dieses Gutachten~~ hat während der Ratssitzung am 25.11.1998 im Ratssaal öffentlich ausgehangen.
Kleve, den 26.11.1998
STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Diese Begründung / ~~dieses Gutachten~~ ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses/~~abschließenden Beschlusses~~ des Rates der Stadt Kleve vom 25.11.1998
Kleve, den 26.11.1998
STADT KLEVE
Der Stadtdirektor
Im Auftrag