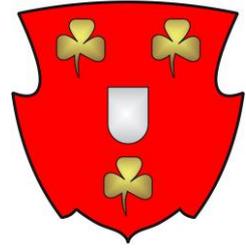


Stadt Kleve
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2-287-0 An der Kirche/ Wilhelmstraße im Ortsteil Kellen

Satzungsbeschluss 19.12.2012



Kleve im November 2012

1. Lage im Stadtgebiet

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich liegt 2,5 km nordöstlich der Klever Innenstadt im Ortsteil Kellen. Er schließt südlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-251-0 an. Westlich bzw. südlich verlaufen die Straßenzüge Wilhelmstraße und „An der Kirche“ und östlich die Straße „Selfkant“ an. Weiter im Osten befinden sich vorwiegend landwirtschaftliche genutzte Flächen bevor sich der Bereich des Kellener Altrheins anschließt.

Ein Anschluss an das überregionale Straßennetz besteht über die Emmericher Straße (B220). In südwestlicher Richtung ist über den Klever Ring (B 9) ein Anschluss in Richtung Niederlande und an die linksrheinische Autobahn A 57 gegeben. In nordöstlicher Richtung schließt die B 220 direkt an die rechtsrheinische Autobahn A 3 an.

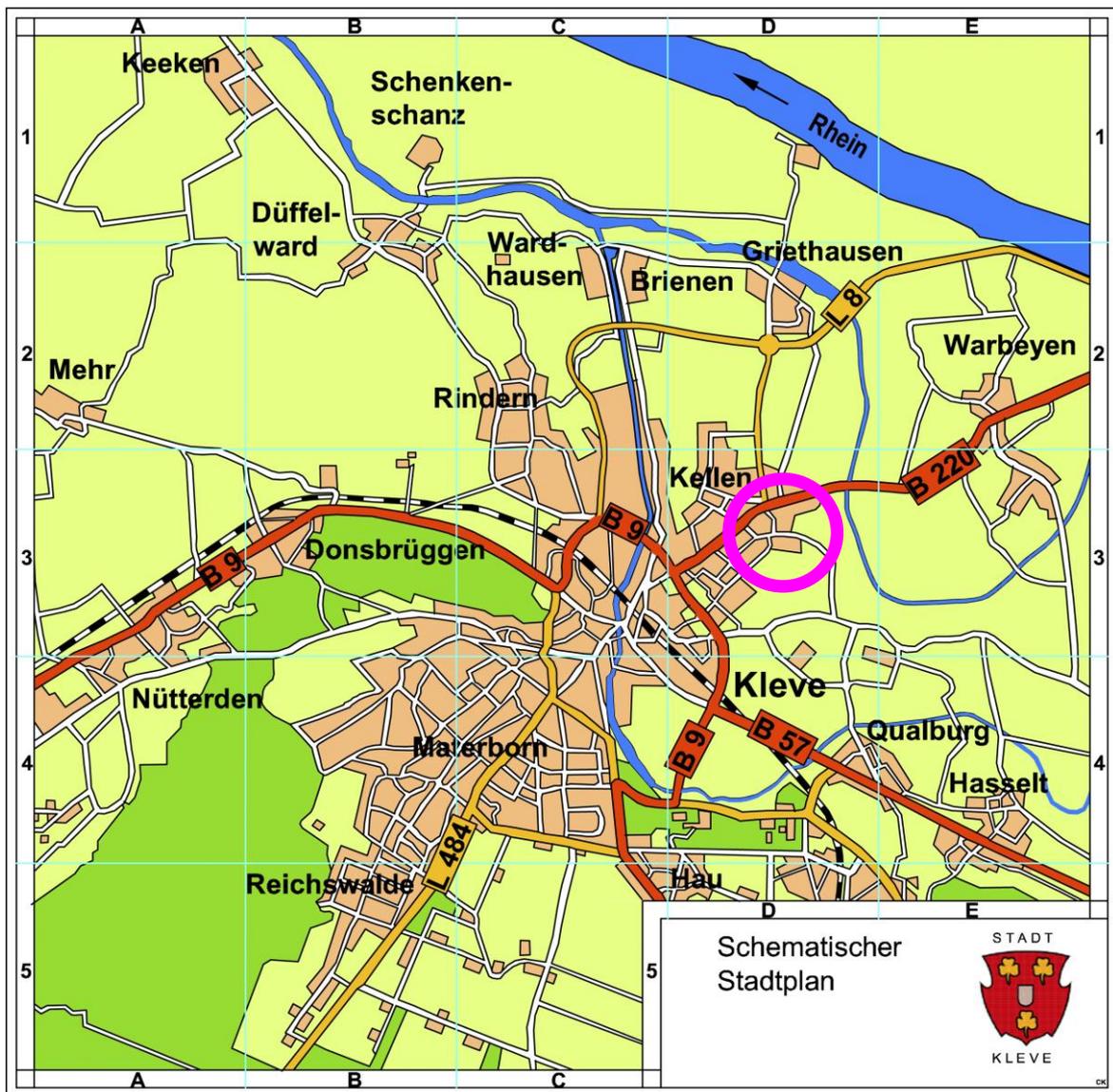


Abb.1 Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 471, 522, 744, 745, 891, 916, 927, 928, 958, 959, 960, 964 und 966 der Flur 5 in der Gemarkung Kellen. Die detaillierte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Planerische Ausgangssituation

Regional- bzw. Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Geltungsbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve westlich der Verlängerung der nördlich gelegenen Olmerstraße als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Östlich dieser Verlängerung zeigt der Regionalplan einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“. Weiter östlich wird der „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ überlagert. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Bereich des Kellener Altrheins.

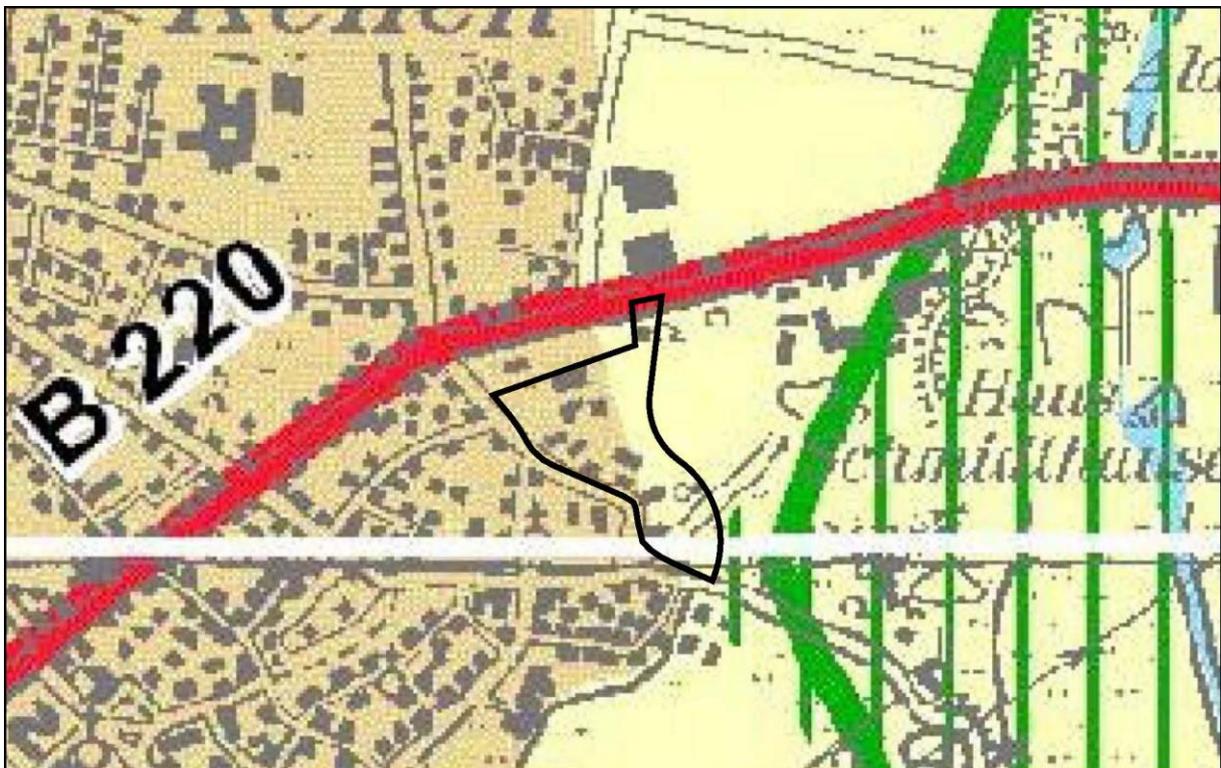


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, mit Eintragung der 122. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve ohne Maßstab

Die westlich angrenzenden bebauten Bereiche des Ortsteils Kellen sind entsprechend ihrer Funktion als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Hier befindet sich u. a. der Ortskern und die Wohngebiete des Ortsteils Kellen.

Außerdem ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Emmericher Straße (B 220) als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan Nr. 2-287-0 wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit der 122. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die 122. Änderung des FNP ist geringfügig weiträumiger abgegrenzt um auf dieser Planungsebene einen schlüssigen Abschluss der Siedlungskante zum östlich angrenzenden Landschaftsraum zu bilden.

Aktuelle Darstellung:

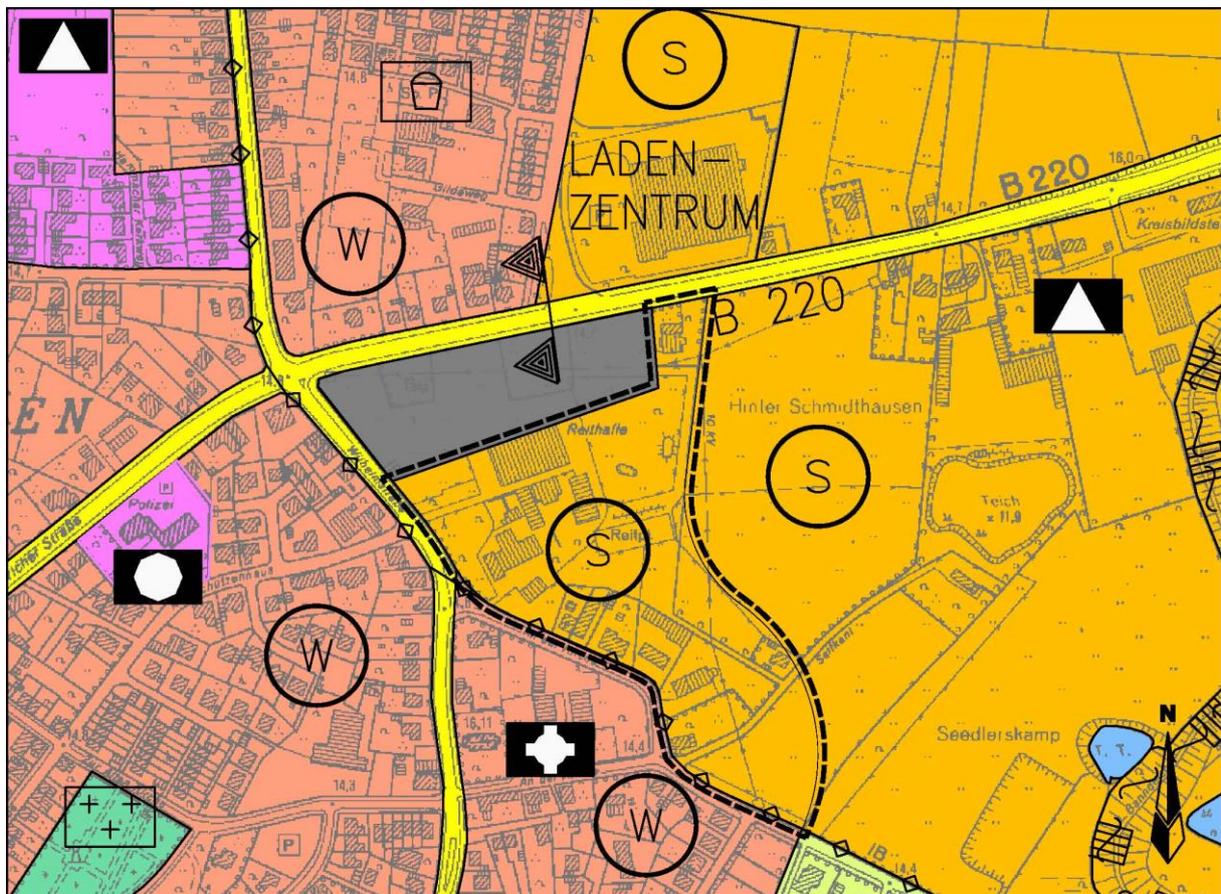


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve ist der gesamte Geltungsbereich der 122. Änderung des Flächennutzungsplans als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dargestellt. Nördlich angrenzend - im Kreuzungsbereich von Emmericher Straße (B 220) und Wilhelmstraße - sind ca. 1,8 Hektar „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Im Westen und Süden schließen sich Wohnbauflächen des Ortsteils Kellen. Der vorliegende Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan teil einer großen, zusammenhängenden „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Hochschule“. Eine Hochschule ist jedoch an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht realisiert worden. Die Hochschule Rhein-Waal wurde in den Jahren 2010-2012 im Bereich des Klever Hafens errichtet (siehe 111. Flächennutzungsplanänderung). Insofern ist die Darstellung einer Hochschulfläche im FNP an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Der künftige planerische Umgang mit der gesamten an dieser Stelle dargestellten Hochschulfläche (SO) wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans bzw. des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve diskutiert. Beide Verfahren befinden sich aktuell in Bearbeitung.

Neue Darstellung:

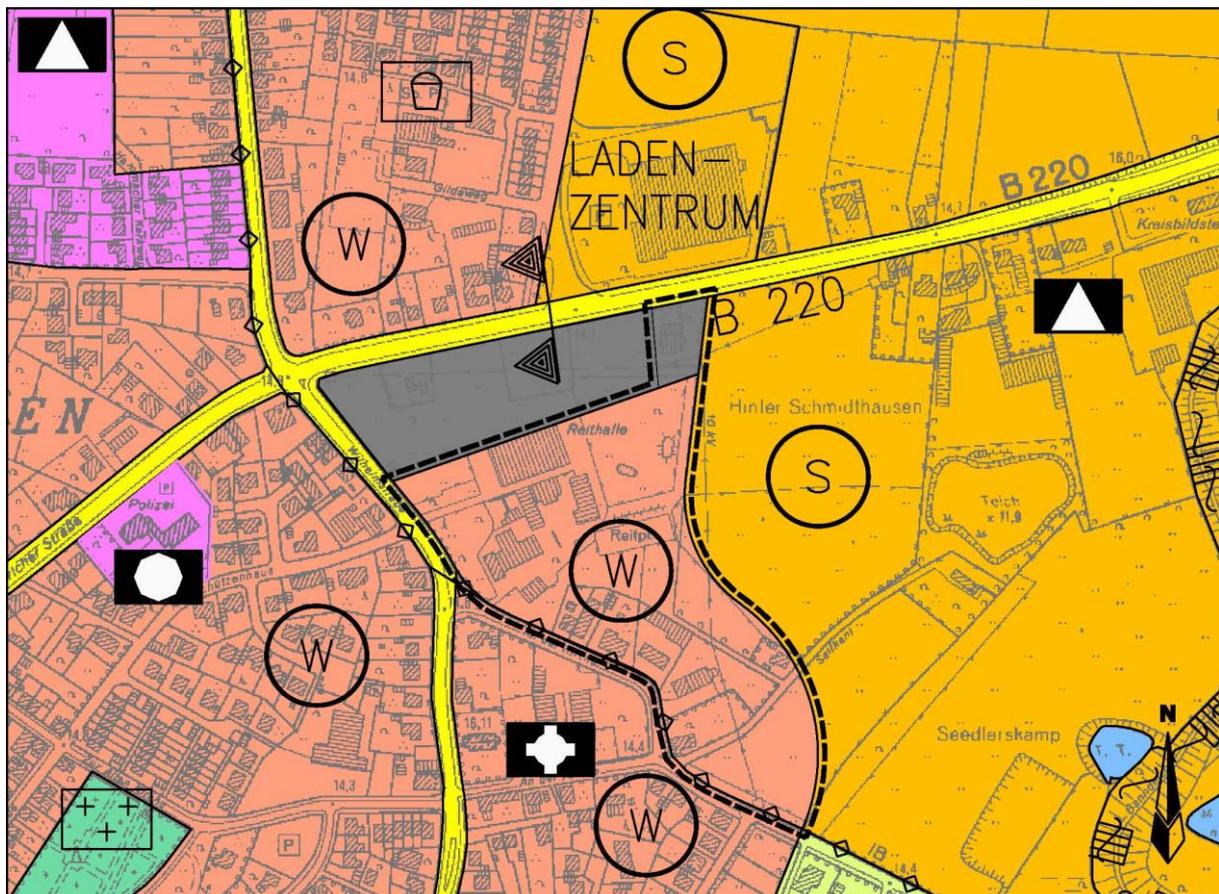


Abb. 4: Geplante Flächennutzungsplandarstellung der 122. Änderung, ohne Maßstab

Die bestehenden gewerblichen Bauflächen entlang der Emmericher Straße (B 220) werden um ca. 0,2 Hektar nach Osten erweitert und dieser Bereich somit arondiert.

Nach Süden anschließend werden ca. 4,5 Hektar „Sonderbaufläche“ durch die Ausweisung „Wohnbaufläche“ ersetzt werden.

Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der „Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes der dörflichen Ortsteile“ vom 03.06.2004 geregelt. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

Insgesamt gelten in Kleve vier Satzungen, die räumlich gegliedert und aufeinander abgestimmt sind.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Bedarf

Aktuell stehen in Kellen nur noch sehr begrenzt Wohnbauflächen zur Verfügung. Maßnahmen zur Innenentwicklung, wie sie der Gesetzgeber fordert und wie sie auch im Stadtentwicklungskonzept Kleve erläutert werden, sind in Kellen großteils erschöpft.

Insofern wurde nach verträglichen Arrondierungsmöglichkeiten im Ortsteil Kellen gesucht. Der jetzt dargestellte Entwicklungsbereich bietet sich an, da er umliegend bereits weitgehend bebaut ist, die ansässige landwirtschaftliche Nutzung inkl. Reithalle kurz- bis mittelfristig entfallen wird und der Bereich auch bislang schon im Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung (Sonderbaufläche Hochschule) ermöglichte.

Da die Hochschule in der Zwischenzeit an einem anderen Standort in Kleve errichtet wurde und die Ausweisung im FNP somit überholt ist, bietet sich demnach – zumindest in Teilbereichen - eine andere bauliche Nutzung an. Die künftige Entwicklung der gesamten Sonderbaufläche „Hochschule“ wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Insofern sind die 122. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 2-287-0 als vorgezogene Planung zu verstehen. Die o. g. Aspekte werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt, sodass künftig eine städtebaulich und verkehrlich tragfähige Lösung vorliegen wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2-287-0 sollen zeitnah, dem Bedarf entsprechend, Wohnbauflächen im Ortsteil Kellen geschaffen werden. Dabei soll die vorhandene Wohnbebauung ergänzt und nach Möglichkeit verdichtet und die in diesem Bereich disponible landwirtschaftliche Nutzung durch neue Wohnbauflächen ersetzt werden. Ziel des mit dem Bebauungsplan verfolgten Plankonzeptes ist es, die vorhandenen Strukturen westlich der Wilhelmstraße zu ergänzen und zum Landschaftsraum nach Osten den Siedlungskörper zu arrondieren.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt mittels einer neuen Erschließungsstraße, welche von der Wilhelmstraße – gegenüber der Einmündung der Straße „Am Schützenhaus“ – parallel zur nördlichen Bebauungsplangrenze in das Plangebiet führt. Nach ca. 160m zweigt die neue Erschließungsstraße nach Süden ab und endet nach weiteren 60m in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge. In Verlängerung beider Erschließungstische sind zunächst öffentliche Grünflächen festgesetzt. So soll gewährleistet werden, dass von hier aus eine weitere verkehrliche Erschließung der weiter östlich angrenzenden - derzeit landwirtschaftlich genutzten - Flächen gewährleistet. Im Rahmen der bereits erläuterten Neuauftellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve wird diese Fläche – zusammen mit allen weiteren potenziellen Siedlungsflächen – einer systematischen Bewertung unterzogen und entsprechend ihrer Eignung mit einer Entwicklungspriorität versehen.

Konzeption/ Nutzungsgebiete

Zur differenzierten Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in vier Nutzungsbereiche unterteilt.

Das Nutzungsgebiet 1 befindet sich im Norden des Plangebiets und grenzt südlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 2-251-0 an. Hier ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Erschließung erfolgt von Süden über die neue Erschließungsstraße. Die Baufenster sind so positioniert, dass die Gärten der Häuser nach Süden ausgerichtet sind. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Norden – zum Bebauungsplangebiet Nr. 2-251-0 – eine 2m hohe Lärmschutzwand notwendig ist, erscheint diese Lösung als praktikabel und städtebaulich adäquat. In Nutzungsgebiet 1 sind ferner großzügige Nebenanlagen, z. B. als Gebäude für Gartengeräte und Fahrräder, entlang der Lärmschutzwand zulässig, um so eine gestalterische Integration der Wand zu ermöglichen. In den Zwischenräumen der Nebenanlagen sind darüber hinaus Baumpflanzungen per Bebauungsplan festgesetzt.

Das Nutzungsgebiet 2 umfasst den inneren Bereich des Plangebiets und grenzt im Osten an die freie Landschaft. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

Das Nutzungsgebiet 3 erstreckt sich im Südwesten des Plangebiets entlang der Straßenzüge Wilhelmstraße und „An der Kirche“. Die festgesetzten Baufenster umfassen im Wesentlichen die vorhandene Bebauung und erlauben – wenn es städtebaulich verträglich ist – geringfügige Erweiterungsoptionen. Die Gebäude dürfen maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Ferner sind in Nutzungsgebiet 3 fünf Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Drei dieser Bäume sind gleichzeitig in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geführt.

Nutzungsgebiet 4 befindet sich im Süden des Plangebiets an den Straßenzügen „An der Kirche“ und „Selfkant“. Grundsätzlich ist dieses Nutzungsgebiet mit Nutzungsgebiet 3 identisch. Allerdings sind hier noch Baulücken vorhanden, die nun per Bebauungsplan baulich nutzbar gemacht werden können und somit eine Nachverdichtung im Sinne des Gesetzgebers und des Stadtentwicklungskonzepts Kleve ermöglichen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um ein Angebot für neue Wohnnutzungen und verträgliche wohnergänzende Nutzungen zu schaffen.

Für das gesamte Plangebiet werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" ausgeschlossen, da die Struktur und die Lage des Plangebiets grundsätzlich für die Ansiedlung solcher Einrichtungen nicht geeignet sind (§1 Abs.5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

Zur Wahrung des baulichen Charakters von Kellen und zur Einbindung des neuen Plangebiets in die in Kellen vorherrschende Bebauungsdichte wird die Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-0 mit 0,4 festgesetzt; d. h. 40% der jeweiligen Grundstücksfläche dürfen mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Terrassen etc. überbaut und somit versiegelt werden. Dieser Wert entspricht dem in Kellen real vorhandenen Wert. Entsprechend dieser Grundflächenzahl wird auch die

Geschossflächenzahl (GFZ) dargestellt. Diese liegt dementsprechend bei eingeschossigen Gebäuden bei 0,4 und bei zweigeschossigen Gebäuden bei 0,8.

In den Nutzungsgebieten 1, 3 und 4 wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Nutzungsgebiet 1 auf Grund der Lage zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Um eine städtebaulich gestaffelte Höhenentwicklung zu diesem Bereich, welcher gem. dem Bebauungsplan Nr. 2-251-0 mit maximal 8m hohen Gebäuden bebaut werden darf, zu entwickeln, ist eine zweigeschossige Bebauung hier angemessen.

In den Nutzungsgebieten 3 und 4 erfolgt die Ausweisung einer zweigeschossigen Bebauung, da hier bereits Bestandsgebäude existieren, die eine entsprechende Höhenentwicklung aufweisen. Gleichfalls ist es aber auch städtebauliches Ziel, die begleitenden Straßenzüge der Wilhelmstraße und „An der Kirche“ baulich stärker zu akzentuieren und das vorhandene Straßenraumprofil zu ergänzen.

Nutzungsgebiet 2, welches im inneren Bereich des Plangebiets liegt und sich zum Übergang zur freien Landschaft orientiert, ist mit maximal eingeschossigen Gebäuden zu bebauen. Hier handelt es sich um ein klassisches Neubaugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, welches im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung in Richtung Osten weitergeführt werden kann. Diese Struktur herrscht in den Kellener Neubaugebieten der letzten Jahre vor.

Anzahl der Wohneinheiten

In Korrespondenz zu den erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sind in den Nutzungsgebieten 1, 2 und 4 in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden (nur Nutzungsgebiete 1 und 4, da in 2 nur Einzelhäuser zulässig), ist nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen, um den gewünschten Gebietscharakter zu schärfen und ungewollte Verdichtungsprozesse am Ortsrand von Kellen zu vermeiden.

In Nutzungsgebiet 3, welches durch vorhandene Bestandsbebauung geprägt ist, wird die Zahl der Wohneinheiten auf sechs im Einzelhaus und auf maximal zwei pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird analog zur vorhandenen Baustruktur der Umgebung und zur ausgewiesenen Größe der Baufenster eine offene Bauweise festgesetzt. Unter Bezugnahme auf das bereits erläuterte Plankonzept sind in den zweigeschossigen Nutzungsgebieten 1, 3 und 4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem eingeschossigen Nutzungsgebiet 2 nur Einzelhäuser.

Garagen und Nebenanlagen

Um ungewollte Verdichtungsprozesse und eine ungeordnete Stellung von Garagen und Nebenanlagen zu vermeiden, werden in den Nutzungsgebieten 1 und 2 die Flächen für Garagen und Nebenanlagen im Bebauungsplan ausgewiesen. Garagen und Nebenanlagen sind dann entsprechend nur in diesen Flächen sowie in den dargestellten überbaubaren Flächen zulässig.

In Nutzungsgebiet 3 und 4 wird auf eine Festlegung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen verzichtet. Hier ist großteils eine Bebauung bereits vorhanden. Ein Ordnungsmuster für die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen ist nicht erkennbar, so dass eine regulierende Festsetzung im Bebauungsplan stark in die vorhandene Struktur eingreifen würde und vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig erscheint. Für diese Bereiche gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Lediglich die Größe der Nebenanlagen wird wie in vielen Bebauungsplänen der Stadt Kleve auf max. 15m³ außerhalb der überbaubaren Flächen begrenzt.

4. Natur- und Landschaft

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft, (Grund-) Wasser sowie Flora, Fauna, Mensch, Landschaft, Sach- und Kulturgüter erfolgte durch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 (4) BauGB sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Ferner wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Landschaftsplanungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, durchgeführt, um diesem Belang Rechnung zu tragen. Detaillierte Informationen zu den genannten Berichten/ Fachbeiträgen können den jeweiligen Dokumenten entnommen werden, welche Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Im Ergebnis ist nicht mit erheblichen Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft bzw. geschützte Arten zu rechnen. Alle Eingriffe können durch die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen adäquat ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Bzgl. des Artenschutzes erfolgte eine Auswertung des betroffenen Messtischblattes 4103 (Emmerich), woraufhin festgestellt wurde, dass für vier planungsrelevante Arten geeignete essentielle Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden sind. Das Gutachten des Büros

Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, vom 13.09.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans und untersuchte die Situation vor Ort. Bei Einhaltung der unten beschriebenen Vermeidungsmaßnahme, sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird eine Beschränkung des Gebäudeabbruchs auf den Zeitraum zwischen November bis Februar festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme wird sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44(1) Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. § 44 (%) BNatSchG).

Landschaftspflegersicher Fachbeitrag

Die Analyse und Bewertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage der heutigen Biotop- und Nutzungsstrukturen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der vorliegende Bebauungsplan als gering erheblich, insbesondere für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser eingestuft. Der wertvollste Biotoptyp, in den eingegriffen wird, ist die im westlichen Teil liegende Baumgruppe. Der Bebauungsplan kann gemäß angewandtem Bewertungsschema nicht als in sich kompensiert bewertet werden.

Nach der möglichen Kompensation im B-Plan-Gebiet ergibt sich ein Defizit von 18.320 Ökopunkten. Dieses Kompensationsdefizit kann nur durch externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Daher wird für diesen B-Plan auf Ökopunkte Dritter zugegriffen, wozu die Stadt Kleve gemäß vertraglicher Vereinbarung berechtigt ist. Die entsprechenden Konten werden beim Kreis Kleve geführt. Hierfür erfolgt eine Abbuchung von 18.320 Ökopunkten auf den Flächen Gemarkung Hurendeich, Flur 5, Flurstücke 47 und 55. Auf diesen Flächen erfolgte eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und in eine Streuobstwiese.

Straßenbäume

Entlang der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet sind insgesamt 14 Straßenbäume als Neupflanzung vorgesehen, um den Straßenraum zu gliedern und gestalterisch aufzuwerten. Für jeden Baum Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von ca. 6,25 m² offen zu halten und mit pflegeextensiven Bodendeckern zu bepflanzen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. In Ausnahmen kann bei beengten Einfahrtbereichen die Pflanzscheibe mit einer befahrbaren Baumscheibe abgedeckt

werden. In diesem Fall ist der Baum gegen Anfahrtschäden zu sichern. Der Standort des Einzelbaumes kann innerhalb einer geschlossenen Reihe bis zu 2,5 m von der bezeichneten Stelle abweichen. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Sonstige Bäume

Ferner sind im Plangebiet weitere 16 Bäume auf den Privatgrundstücken als Neupflanzung vorgesehen, insbesondere im Norden des Gebiets zur optischen Einbindung der festgesetzten Lärmschutzwand. Darüber hinaus sind 4 anzupflanzende Bäume in einer öffentlichen Grünfläche, welche im Norden des Bebauungsplangebiets sich zum angrenzenden Gewerbegebiet erstreckt, festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche verläuft ferner ein Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsträgern, um hier eine wirtschaftliche Anbindungsoption in Richtung Emmericher Straße (B 220) abzusichern.

Darüber hinaus sind 5 Bäume an der Wilhelmstraße zum Erhalt festgesetzt. Drei dieser Bäume sind zudem über die städtische Baumschutzsatzung erfasst. Die übrigen Bäume weisen auf Grund ihres Erscheinungsbildes ähnliche Qualitäten auf und werden daher ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Zentrale Parkanlage

Im zentralen, inneren Bereich des Plangebiets befindet sich ein Teich mit umliegender, qualitätvoller Freiraumgestaltung. Diese Situation soll auch künftig erhalten bleiben und den künftigen Bewohnern des neuen Quartiers sowie den Bewohnern der angrenzenden Bestandsbebauung zur Naherholung dienen.

5. Immissionen

Gemäß §50 BImSchG sind *„bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (...) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“* In diesem Sinne sind auch der Abschnitt „5.2 Zuordnung von Flächen, ausreichende Abstände“ der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ und §1 Abs. 6 Nr.1 BauGB anzuwenden.

Das vorliegende Plangebiet grenzt nördlich an den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2-251-0 an. In diesem ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem ausnahmsweise Anlagenarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste aus dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 1998 zugelassen werden können. Um diesen potenziellen Immissionskonflikt zwischen Wohn- und Gewerbegebiet zu prüfen und zu lösen, wurde ein entsprechendes Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Neben den Geräuschemissionen durch Gewerbelärm wurden auch die Auswirkungen des Verkehrslärms untersucht und bewertet. Die daraus resultierenden Auflagen werden per Textfestsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

Gewerbelärm

Das Gutachten des TÜV NORD Systems vom 18.09.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung des Orientierungs- und Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete auf einem ca. 25m breiten Streifen im nördlichen Plangebiet zu erwarten ist. An der geplanten Bebauung des Nutzungsgebiets 1 betragen die zu erwartenden Überschreitungen 2 dB(A).

Auf Grund dieser Überschreitungen empfiehlt der Gutachter, entweder einen 25m breiten Streifen an der nördlichen Plangebietsgrenze von Wohnnutzung freizuhalten oder eine Lärmschutzwand zwischen dem Gewerbegebiet und dem Plangebiet zu errichten. Die Stadt Kleve als Plangeberin hat sich für die zweite Variante entschieden. Gemäß den detaillierten Ausführungen des Gutachtens, muss die Lärmschutzwand mindestens 2m hoch und ca. 200m lang (komplette Grenzseite des Plangebiets im Norden) sein, um die Wohnraumfenster im 1. OG ausreichend abzuschirmen. Sollten die Gebäude hier zudem mit einem Dachgeschoss errichtet werden, empfiehlt der Gutachter, hier auf Fenster zur Nordseite zu verzichten. Die Stadt Kleve unterstützt diese Forderung, verzichtet aber auf die Aufnahme einer entsprechenden textlichen Regelung im Bebauungsplan. Eine Überschreitung um lediglich max. 2 dB(A) wird als tolerabel erachtet, da die Immissionen auf die Nordseite der Gebäude einwirken und hier durch geeignete Grundrisskonfigurationen oder die Verwendung adäquater Bauteile der Schallschutz sichergestellt werden kann. Weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft und zum jetzigen Zeitpunkt als unverhältnismäßig und städtebaulich nicht vertretbar bewertet und nicht vorgeschlagen. Hiermit soll auch darauf hingewiesen werden, dass die in der EnEV 2009 geforderte Wärmeschutzverglasung mindestens erf. $R'_{w,res} = 30$ dB aufweist und somit auch den Schallschutzanforderungen genügt.

Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sind nur dann auszuschließen, wenn auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Nachtbetrieb verzichtet wird oder im Genehmigungsverfahren der

anzusiedelnden Betriebe die Einhaltung der Nacht-Immissionschutzrichtwerte nachgewiesen wird. Da im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet nur ausnahmsweise Betriebe der Anlagenarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste aus dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen von 1998 zugelassen sind ist es nicht möglich, dass hier ein Unternehmen mit Nachtbetrieb angesiedelt wird.

Verkehrslärm

Die maßgebliche Geräuschquelle ist der Straßenverkehr auf der Wilhelmstraße. Hier kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen, bspw. durch einen Lärmschutzwall, auf Grund der innerörtlichen Lage nicht zum Tragen kommen können und schlägt passive Lärmschutzmaßnahmen vor.

Bei der Bemessung dieser passiven Maßnahmen wird die derzeitige Situation ohne Realisierung der Ostumgehung Kellen (B 220n) angenommen. Im Falle eines Baus dieser Straße und den damit verbundenen Verkehrsverlagerungen, werden die Immissionen im Plangebiet zurückgehen.

Ohne Realisierung der B 220n liegt das Plangebiet bis zu einem Abstand von 30m zur Mitte der Wilhelmstraße im Lärmpegelbereich IV (Beurteilungspegel > 62 dB(A)) gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Bis zu diesem Abstand sind für Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 erforderlich. Ab dem Abstand von 30m liegt das Plangebiet im Lärmpegelbereich III.

Die heutzutage handelsüblichen Fenster erfüllen bei sachgemäßem Einbau die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719, wie sie unter den o. g. Voraussetzungen beim Lärmpegelbereich III gefordert werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Grundlage der Abwasserbeseitigung im Ortsteil Kellen bildet der am 16.02.1954 unter Az.: IV Q 52/6 von der Bezirksregierung genehmigte Hauptentwurf zur Entwässerung der damaligen Gemeinde Kellen. Der Entwurf behandelt die Abwasserableitung nach dem Trennverfahren. Die Abwasseranlagen sind im Wesentlichen vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Grenzen des Entwässerungsentwurfes.

Schmutzwasserentsorgung

Der Schmutzwasseranschluss des Baugebiets erfolgt mittels Freigefällekanal über den Kanalbestand in der Wilhelmstraße zum Zentralpumpwerk Kellen. Von dort aus werden die

Abwässer zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

Niederschlagswasserentsorgung

Für den noch zu erschließenden Innenbereich des Bebauungsplans ist die Niederschlagswasserbeseitigung mittels Anschluss an den Sammler in der Wilhelmstraße vorgesehen. Bedingung ist, dass wegen der Tiefenlage des Kanalbestandes Wilhelmstraße, in Verbindung mit den erforderlichen Dimensionierungen (Rohrquerschnitte/ Leitungsfälle), und den normativen Rohrscheitelüberdeckungen eine Auffüllung des Geländes auf ca. +15,0m über NN erforderlich ist. Das jetzige Geländeniveau liegt in etwa bei +14,5m über NN.

Der Regenwasserkanal in der Wilhelmstraße ab der Emmericher Straße ist zunächst bis zum Anschlusschacht der neuen Erschließungsstraße aus hydraulischen Gründen zu vergrößern.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regenwasserteileinzugsgebiets „D“. Vorfluter für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers ist der Leygraben ff. Zuggraben und der Spoykanal. Wegen der Negativhöhenlage der Regenwasserkanäle im Gebiet „D“ gegenüber den Vorflutern muss das gesamte Regenwasser in den Leygraben gepumpt werden. Für das Einzugsgebiet „D“ wurde die Einleitungserlaubnis in den Leygraben von der Bezirksregierung am 22.07.1996 unter Az.: 54.16.31-35/92 erteilt.

Die erlaubte Einleitungsmenge in den Leygraben darf aus vorfluttechnischen Gründen 50 l/s nicht überschreiten. Da bestimmte Regenereignisse zum Einstau bzw. Rückstau innerhalb des gesamten Kanalnetzes führen, ist der Bau eines Regenwasserausgleichsbeckens im Bereich der Straße Goldacker gem. dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Kleve vorgesehen, um das Kanalnetz des Einzugsgebiets „D“ zu entlasten. Die erlaubte Einleitungsmenge von 50 l/s in den Leygraben wird nicht erhöht.

Es ist auf Grund von Erfahrungswerten im Ortsteil Kellen davon auszugehen, dass die im Bebauungsplanbereich anstehenden Bodenschichten sehr geringe Wasserdurchlässigkeiten aufweisen, welche in Verbindung mit hohen Grundwasserständen einen Transfer des Niederschlagswassers in den Untergrund sehr stark behindern, wenn nicht gar ausschließen. Insofern wird aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken nicht empfohlen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird deshalb in auf den Baugrundstücken anzulegenden Speichermulden oder vergleichbarer technischer Einrichtungen gesammelt und von dort über - unterhalb der Mulden befindliche und gegen

das Erdreich abgedichtete - Drainierungen, welche über Rückstausicherungen an die Regenwasserkanäle in den Planstraßen angeschlossen sind, zeitverzögert abgeleitet.

7. Sonstige Belange

Es sind keine weiteren Belange betroffen.

Aufgestellt: Kleve, den 26.11.2012

Stadt Kleve

Der Bürgermeister

Fachbereich Planen und Bauen

Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

Schneider