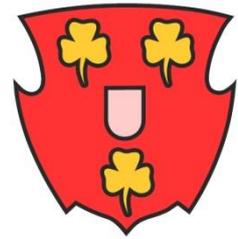


Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 2-287-1  
für den Bereich Wilhelmstraße im Ortsteil Kellen**

***Begründung zum Satzungsbeschluss***



Kleve im November 2014

# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 für den Bereich Wilhelmstraße im Ortsteil Kellen.

## GLIEDERUNG

<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>2</b>
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) .....	2
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve .....	3
3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve .....	4
3.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve .....	5
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve .....	6
3.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve .....	7
3.7 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve .....	7
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b> .....	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	10
<b>6. Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
6.1 Verkehrliche Erschließung .....	11
6.2 Abwasserbeseitigung .....	11
<b>7. Natur und Landschaft, Umweltschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Altlasten und Ablagerungen</b> .....	<b>14</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>10. Sonstige Belange</b> .....	<b>16</b>

## 1. Planungsanlass

Seitens des Grundstückseigentümers ist bei der Verwaltung ein Antrag eingegangen, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern und dem aktuellen Bedarf anzupassen. Aktuell stehen in Kellen nur noch sehr begrenzt Wohnbauflächen zur Verfügung. Durch eine Änderung des Bebauungsplans können zeitnah, dem Bedarf entsprechend, weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Kellen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-287-0 für den Bereich An der Kirche / Wilhelmstraße, welcher am 29.12.2012 rechtskräftig geworden ist. Der neue Bebauungsplan umfasst den nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans.

## 2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich liegt ungefähr 2,5 km nordöstlich der Klever Innenstadt im Ortsteil Kellen. Er schließt südlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-251-0 an. Westlich verlaufen die Straßenzüge „Wilhelmstraße“ und „An der Kirche“. Im Osten befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nördliche Grenze verläuft parallel zur „Emmericher Straße“.

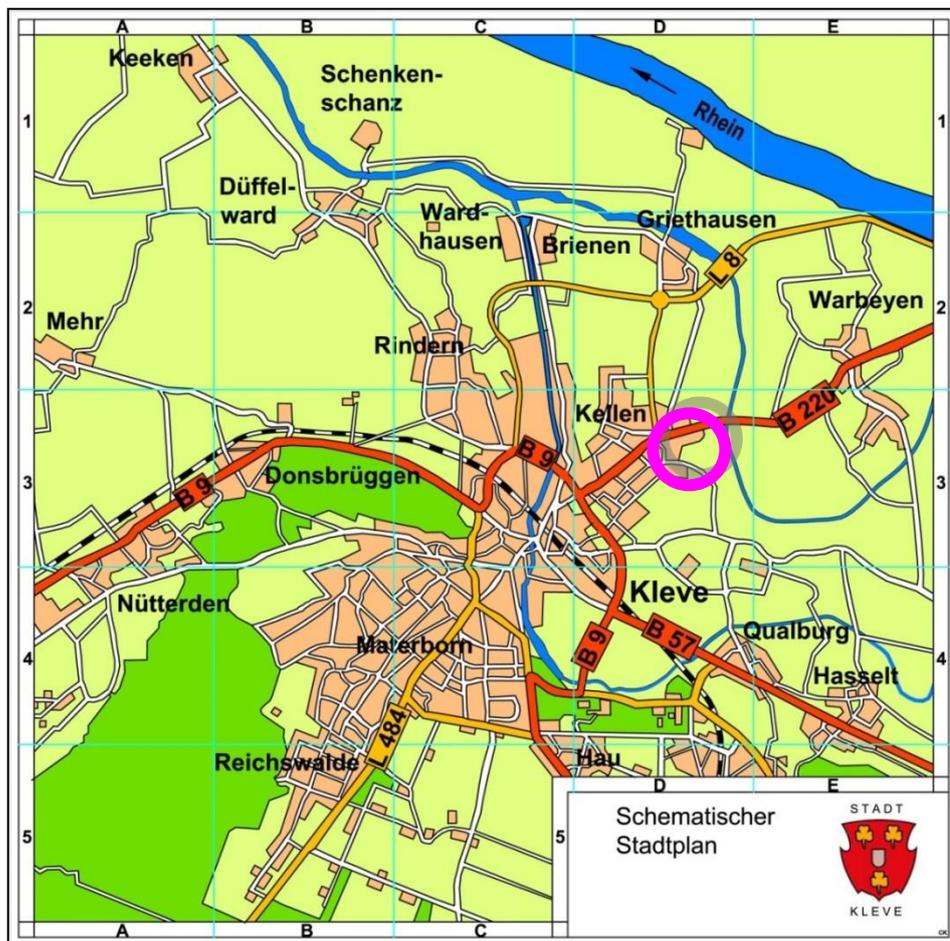


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Ein Anschluss an das überregionale Straßennetz besteht über die Emmericher Straße (B220). In südwestlicher Richtung ist über den Klever Ring (B9) 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. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1, unmaßstäblich

### 3. Planerische Ausgangssituation

#### 3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) festgeschrieben. Die Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten, d.h. die Bauleitpläne sind an die Ziele des Regionalplans anzupassen. Der Regionalplan formuliert die Ziele sowohl in zeichnerischer als auch in textlicher Form.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 – sowie der westlich, nördlich und südlich angrenzende Bereich – ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Im ASB ist gemäß Ziel 1 in Kap. 1.2 des GEP 99 das Wohnen zu entwickeln, aber auch komplementäre Nutzungen wie Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Sport-, Grün- und Erholungsflächen sind dort vorzusehen.

Östlich an den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 grenzen allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche an. Im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ ist gemäß Ziel 1 in Kap. 2.2 des GEP 99 die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erhalten.

Im GEP 99 wird die in Ost-West-Richtung verlaufende Emmericher Straße (B220) als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

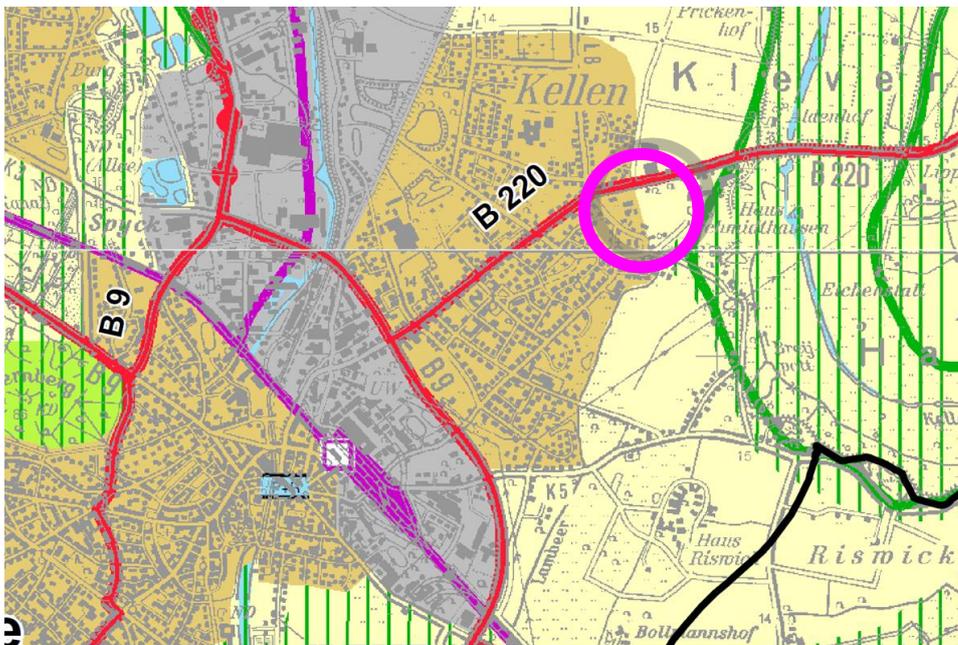


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

Der Regionalplan befindet sich zur Zeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 18.09.2014 beschlossen hat. Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu beachten. Für den Bereich des Bebauungsplans sieht der Entwurf des Regionalplans eine geringfügige Änderung vor. Der Bereich des ASB ist in östliche Richtung ausgeweitet worden, so dass der Bebauungsplan auch östlich an den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ angrenzt.

### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Bebauungspläne sind nach den Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976. Im Jahr 1998 erfolgte seine Neubekanntmachung unter Berücksichtigung aller bis dahin durchgeführten Änderungen.

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 weist der aktuell rechtsverbindliche Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ aus. Diese Darstellung entspricht der geplanten Nutzung. Daher ist keine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich notwendig.

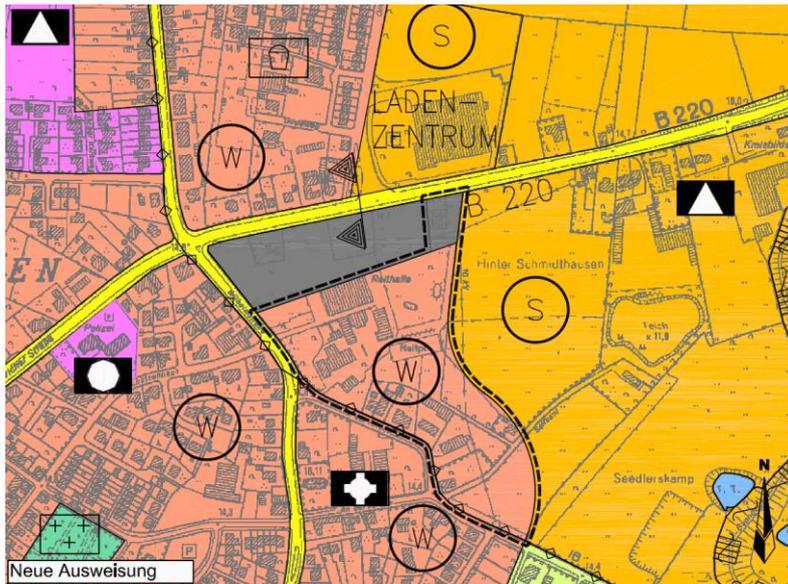


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kelle, unmaßstäblich

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kelle

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2-287-0 ist im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 2-287-1 ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Nördlich der Planstraße ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Südlich der Planstraße ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im südlichen Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung bei offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Abb. 5: Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-287-0, unmaßstäblich

### 3.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept dient als Wegweiser für die zukünftige Entwicklung und Positionierung der Stadt. Es zeigt Potenziale und Schwächen verschiedener Funktionen der Stadt auf und formuliert darauf aufbauend unter dem Leitbild „Qualität vor Quantität“ Zielaussagen und Handlungsfelder, an denen zukünftige, für die Stadtentwicklung relevante Planungen und Entscheidungen auszurichten sind. Dazu zählen u.a. das Ziel der behutsamen Siedlungsflächenentwicklung und der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Unter dieser Maxime soll sich die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig auf die Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Arrondierung von Siedlungsrändern und Wiedernutzung/ Umstrukturierung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Stadtgebiets konzentrieren, um gleichzeitig den Freiraum zu schonen.



Abb. 6: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Kleve. Durch die Bebauung wird eine gewünschte Arrondierung des Siedlungskörpers im Ortsteil Kellen ermöglicht.

### 3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlagen für die künftige Entwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird eine Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geschaffen. Dies ist notwendig, um die bestehenden Stadt- bzw. Stadtteilzentren zu schützen und weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Abb. 7) und die Aufstellung einer Sortimentsliste mit einer Auflistung von nahversorgungs-, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Durch die genaue Zuordnung, welche Sortimente in welchen Bereichen der Stadt zulässig bzw. unzulässig sind, können negative Entwicklungen verhindert werden – vorausgesetzt, es findet eine entsprechende Umsetzung in der Bauleitplanung statt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Kellen. Das Einzelhandelskonzept verweist darauf, dass eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sehr kritisch zu prüfen sei. Vor dem Hintergrund, dass das Ziel der Planung die Errichtung einer Wohnsiedlung im innerstädtischen Bereich ist, entspreche daher eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben nicht dem Gebietscharakter.

Bestandteil des Einzelhandelskonzepts ist ferner die sogenannte Klever Liste. Diese definiert die zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

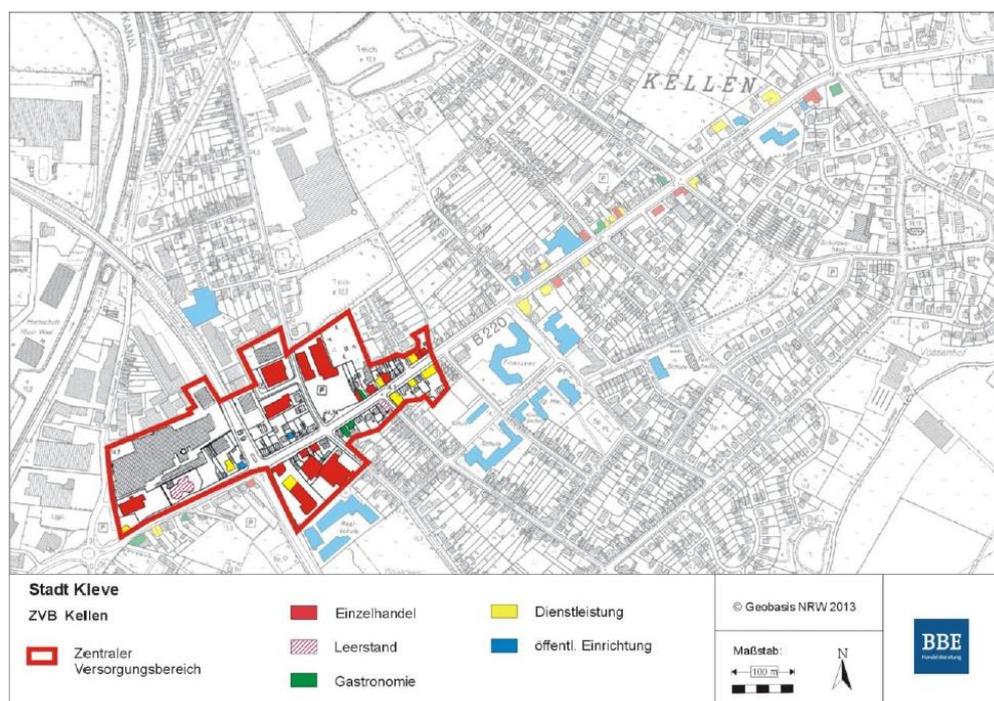


Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich Kellen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

### 3.6 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve

Durch das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve soll eine gezielte Steuerung der Vergnügungstätten in Kleve erreicht werden. Vergnügungstätten, hierbei besonders Spielhallen und Wettbüros, erzeugen durch Gestaltungsdefizite durch z.B. verklebte Schaufenster, einen städtebaulich-gestalterischen Bruch im Straßenbild. Aufgrund der besonderen Ertragsstärke von Spielhallen und Wettbüros sind diese grundsätzlich in der Lage Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zu verdrängen. Durch die beschriebenen Gestaltungsdefizite kann es zu einer Trading-Down-Tendenz bzw. -risiko kommen. Da die Stadt Kleve diese Entwicklung verhindern möchte, wurde im Vergnügungstättenkonzept ein Zulässigkeitsbereich für Vergnügungstätten entlang der Hauptgeschäftstraße ausgewiesen (vgl. Abb. 8), in welchem Spielhallen und Wettbüros außerhalb der Erdgeschosszone zulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-287-1 liegt außerhalb dieser Zone, weshalb Vergnügungstätten nicht zulässig sind.

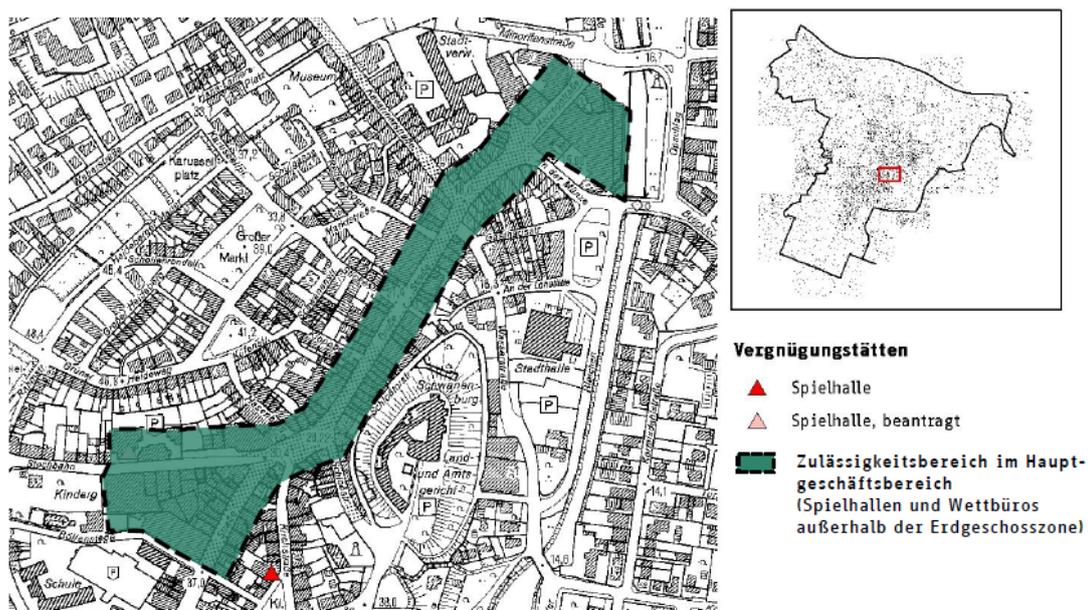


Abb. 8: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungstätten im Hauptgeschäftsbereich

### 3.7 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 Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ 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.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept**

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 größtenteils erschöpft.

Insofern wurde nach verträglichen Arrondierungsmöglichkeiten im Ortsteil Kellen gesucht. Der jetzt dargestellte Entwicklungsbereich bietet sich an, da er umliegend bereits weitgehend bebaut ist und die ansässige landwirtschaftliche Nutzung inkl. Reithalle kurz- bis mittelfristig entfallen wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2-287-1 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 Plankonzepts ist es, die vorhandenen Strukturen westlich der Wilhelmstraße zu ergänzen und zum Landschaftsraum nach Osten den Siedlungskörper zu arrondieren.

#### **5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in vier Nutzungsgebiete unterteilt. Das Nutzungsgebiet 1 befindet sich hauptsächlich im Norden des Plangebiets und grenzt südlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 2-251-0 an. Die Erschließung erfolgt von Süden über die neue Erschließungsstraße „Kellenshof“. Die Baufenster sind so positioniert, dass die Gärten der Häuser nach Süden ausgerichtet sind. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Norden eine 2 m hohe Lärmschutzwand notwendig ist, ist diese Lösung städtebaulich sinnvoll.

Das Nutzungsgebiet 2 umfasst den inneren Bereich des Plangebiets und grenzt im Osten an die freie Landschaft.

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 geringfügige Erweiterungsoptionen.

Das Nutzungsgebiet 4 umfasst das westliche Baufenster südlich der neuen Planstraße „Kellenshof“. Es umfasst ebenfalls Bestandsgebäude und bildet die Verbindung zwischen Nutzungsgebiet 2 und 3.

In den unterschiedlichen Nutzungsgebieten werden verschiedene Festsetzungen zur baulichen Nutzung getroffen. Hierdurch wird eine städtebaulich wünschenswerte Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet bis hin zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vorgenommen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) ausgewiesen. Dieser Baugebietstyp dient vorwiegend dem Wohnen, jedoch können hier auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“ sind unzulässig. Gartenbaubetriebe in ihrer heute üblichen Ausprägung passen wegen ihrer großflächigen und niedrigen Bauweisen nicht in die angestrebte, bereits zum Teil vorhandene Baustruktur in unmittelbarer Nähe der Innenstadt. Es gilt den urbanen Charakter des Gebiets zu fördern und den Nutzungen Vorrang einzuräumen, die die im Stadtentwicklungskonzept angestrebte funktionale und gestalterische Aufwertung unterstützen. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist unzulässig. Die Struktur und die Lage des Plangebiets sind grundsätzlich für die Ansiedlung von Tankstellen nicht geeignet.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen bestimmt.

Zur Wahrung des baulichen Charakters von Kellen und zur Einbindung des neuen Plangebiets in die vorherrschende Bebauungsdichte wird die GRZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 mit 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen, Zufahrten, Terrassen etc. überbaut und somit versiegelt werden dürfen. Dieser Wert entspricht dem in Kellen real vorhandenen Wert. Entsprechend dieser GRZ wird auch die GFZ dargestellt. Diese liegt in den Nutzungsgebieten 1, 3 und 4 bei 0,8. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO verankerten Obergrenzen werden somit eingehalten.

In den Nutzungsgebieten 1, 3 und 4 wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In Nutzungsgebiet 1 erfolgt diese Festsetzung aufgrund der Lage zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Um eine städtebaulich gestaffelte Höhenentwicklung zu diesem Bereich zu entwickeln, ist eine zweigeschossige Bebauung hier angemessen, da die Gebäude im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2-251-0 eine maximale Höhe von 8 m nicht überschreiten dürfen. In Nutzungsgebiet 3 und 4 wird eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, da sich angrenzend Bestandsgebäude befinden, welche eine entsprechende Höhenentwicklung aufweisen.

In Nutzungsgebiet 2, welches sich am östlichen Bebauungsplanbereich angrenzend zur freien Landschaft befindet, ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Hier handelt es sich um ein klassisches Neubaugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, welches im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung in Richtung Osten wei-

tergeführt werden kann. Diese Struktur herrscht in den Kellener Neubaugebieten der letzten Jahre vor.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das gesamte Plangebiet wird analog zur vorhandenen Baustruktur der Umgebung und zur ausgewiesenen Größe der Baufenster eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Nutzungsgebiet 1 und 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Gebäuden, welche als Einzelhaus errichtet werden, sind zwei Wohneinheiten zulässig. In den Gebäuden, welche als Doppelhaus errichtet werden, sind pro Haushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

In Nutzungsgebiet 2 sind nur Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten zulässig.

In Nutzungsgebiet 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Gebäuden, welche als Einzelhaus errichtet werden, sind vier Wohneinheiten zulässig. In Gebäuden, welche als Doppelhaus errichtet werden, sind pro Haushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

### **5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um ungewollte Verdichtungsprozesse und eine ungeordnete Stellung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zu vermeiden, werden in Bereichen des Bebauungsplans 2-287-1 für diese Nutzung vorgesehene Flächen ausgewiesen.

In Nutzungsgebiet 1 sind Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Bebauungsplan ausgewiesen. Ausnahmsweise sind Stellplätze außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In Nutzungsgebiet 2 und 4 sind ebenfalls Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 30 m<sup>3</sup> gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrliche 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 Bebauungsgrenze in das Plangebiet führt. Nach ca. 160 m zweigt die neue Erschließungsstraße „Kellenshof“ nach Süden ab und endet nach weiteren 60 m in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge. In Verlängerung beider Erschließungsstiche sind zunächst öffentliche Grünflächen festgesetzt. So soll gewährleistet werden, dass von hier aus eine weitere verkehrliche Erschließung der weiter östlich angrenzenden und derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen möglich ist. Im Rahmen zur Zeit durchgeführten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kelle wird diese Fläche – zusammen mit allen weiteren potenziellen Siedlungsfläche – einer systematischen Bewertung unterzogen und entsprechend ihrer Eignung mit einer Entwicklungspriorität versehen.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

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 Abwasserab- leitung nach dem Trennverfahren. Die Abwasseranlagen sind im Wesentlichen vor- handen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Grenzen des Entwäs- serungsentwurfes.

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

#### Niederschlagswasserentsorgung

Hinsichtlich einer schadlos funktionierenden Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken sind technisch gesehen, die Grundwasserverhältnisse und das hydraulische Leistungsvermögen des Untergrun- des von Bedeutung.

Es wird aufgrund von Erfahrungswerten im Ortsteil Kellen davon ausgegangen, dass die im B-Planbereich anstehenden Bodenschichten sehr geringe Wasserdurchlässig- keiten aufweisen, welche in Verbindung mit hohen Grundwasserständen einen Transfer des Niederschlagswassers in den Untergrund stark behindern, wenn nicht gar ausschließen.

Der neu zu erschließende Innenbereich des Bebauungsplans wird deshalb mit einer Regenwasserkanalisation versehen und aus hydraulischen Gründen an das Regenwassereinzugsgebiet „E“ angegliedert.

Der Anschluss der Planstraße erfolgt über den ausgewiesenen Verbindungsweg zum Regenwasser-Sammler in der Emmericher Straße. Vorfluter des Einzugsgebiets „E“ ist der Kellener Altrhein.

Die Einzugsgebietsfläche der Einleitung wird durch den Anschluss des Baugebiets um ca. 2,0 ha kanalisierter Fläche auf ca. 18,3 ha erhöht. Die Einleitungserlaubnis nach dem Wasserrecht ist neu zu beantragen.

## **7. Natur und Landschaft, Umweltschutz**

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. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-287-0 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Landschaftsplanungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, durchgeführt, um diesem Belang Rechnung zu tragen. Das Gutachten vom 13.09.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2-287-0 befindet, ist keine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

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. Im Rahmen des Gutachtens des Büros Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, vom 13.09.2012 als Bestandteil des Bebauungsplans wurde die Situation vor Ort untersucht. 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 (5) BNatSchG).

#### Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2-287-0. Im Zuge dieses Bebauungsplans wurde bereits ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht erstellt, der Aussagen zur Realnutzung sowie zum ökologischen Ausgleich getroffen hat. Der Bebauungsplan Nr. 2-287-1 umfasst den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-287-0. Für die Analyse und Bewertung der abiotischen und biotischen Schutzgüter wird daher der Geltungsbereich wie folgt bewertet: Die Nutzungsstrukturen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-287-0 werden aus den bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen abgeleitet. Die Bewertung erfolgt bezogen auf die durch die Festsetzungen maximal mögliche Überbauung bzw. Nutzung.

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. Für den Bebauungsplan Nr. 2-287-1 ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 500 Ökopunkten. Dies bedeutet, dass der Eingriff durch das Vorhaben im B-Plan-Gebiet gemäß angewandtem Bewertungsschema als ausgeglichen gewertet werden kann. Somit sind für diesen Bebauungsplan keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche notwendig.

Die in der Bilanzierung berücksichtigten 18.320 Ökopunkte des B-Plans Nr. 2-287-0 wurden bislang noch nicht auf einer externen Fläche ausgebucht. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-287-1 reduzieren sich diese um 500 Ökopunkte. Damit ergibt sich für die B-Pläne Nr. 2-287-0 und Nr. 2-287-1 ein Gesamtkompensationsdefizit von 17.820 Ökopunkten, das auf einer externen Fläche ausgeglichen werden muss. Die Ausbuchtung der Ökopunkte für die Flächen des Bebauungsplans 2-287-1 erfolgt auf den Flächen Gemarkung Hurendeich, Flur 1, Flurstück 77 und Gemarkung Warbeyen, Flur 4, Flurstücke 26, 31 und 32. Die Ausbuchtung der Ökopunkte für verbliebenen Flächen des Bebauungsplans 2-287-0 erfolgt auf den Flächen Gemarkung Hurendeich, Flur 3, Flurstücke 47 und 55.

#### 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 ist eine Pflanzscheibe von ca. 6,25 m<sup>2</sup> 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 Einfahrtsbereichen 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 21 Bäume auf den Privatgrundstücken als Neupflanzung vorgesehen, insbesondere im Norden des Gebiets zur optischen Einbindung der festgesetzten Lärmschutzwand. Darüber hinaus sind vier 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 fünf Bäume an der Wilhelmstraße zum Erhalt festgesetzt. Drei dieser Bäume sind zudem über die städtische Baumschutzsatzung erfasst. Die übrigen Bäume weisen auf Grund ihres Erscheinungsbilds ähnliche Qualitäten auf und werden daher ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Die Traufbereiche der fünf Bäume sind dauerhaft gegen Überfahren oder Ablagerungen zu sichern. Dies kann beispielsweise durch einen fest installierten Zaun erfolgen.

#### Zentrale Parkanlage

Im zentralen, inneren Bereich des Plangebiets befindet sich ein Teich mit umliegenden, 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.

### **8. Altlasten und Ablagerungen**

In einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 50 m befindet sich die nördlich gelegene Altlastenverdachtsfläche „ehem. Tankstelle Emmericher Straße“, die im Kataster unter dem Aktenzeichen 693209-571 erfasst ist.

Konkrete Erkenntnisse über mögliche Verunreinigungen liegen bislang nicht vor. Nach derzeitigem Erkenntnisstand wurden die Lagerbehälter außer Betrieb genommen, dabei entleert, gereinigt und mit Stickstoff verfüllt. Altlastenuntersuchungen haben auf dem Standort bislang nicht stattgefunden.

Mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bereich des genannten Altstandorts können sich negativ auf die Grundwasserqualität im Planungsgebiet auswirken.

### **9. Immissionsschutz**

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 Auswir-

*kungen 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 zur Aufstellung des Bebauungsplans 2-287-0 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. 25 m breiten Streifen im nördlichen Plangebiet zu erwarten ist. An der geplanten Bebauung des Nutzungsgiebets 1 betragen die zu erwartenden Überschreitungen 2 dB(A).

Auf Grund dieser Überschreitungen empfiehlt der Gutachter, entweder einen 25 m 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. 200 m 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-Immissionschutzrichtwertes von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sind nur dann auszuschließen, wenn auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Nachtbetrieb verzichtet wird oder im Genehmigungsverfahren

ren der anzusiedelnden Betriebe die Einhaltung der Nacht-Immissionsschutzrichtwerte 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 30 m 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 30 m 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.

## **10. Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.

Alle relevanten Umweltbelange gem. Anlage 1 des BauGB werden darüber hinaus in dem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, welcher gem. § 2a Satz 3 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, bewertet und zusammengefasst.

Aufgestellt:

Kleve, den 27.11.2014

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
- Fachbereich Planen und Bauen,  
Abt. Stadtplanung -  
Im Auftrag

(Schrade)