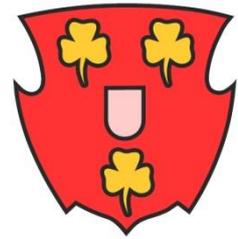


Stadt Kleve
Die Bürgermeisterin

FB Planen und Bauen
Abt. Stadtplanung



**Bebauungsplan Nr. 2-313-0
für den Bereich Neerfeldstraße / Goldacker**

Begründung zum Satzungsbeschluss



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-313-0 für den Bereich Neerfeldstraße / Goldacker in Kellen (Stand März 2018).

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass	1
2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets	1
3. Planerische Ausgangssituation	3
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)	3
3.2 Stadtentwicklungskonzept.....	4
3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve	5
3.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve	5
3.5 Gestaltungssatzung der Stadt Kleve	6
3.6 Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	7
3.7 Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Kleve.....	8
4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept	9
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen	10
5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	10
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
6.1 Verkehrliche Erschließung	10
6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung	10
6.3 Abwasserbeseitigung	11
7. Natur und Landschaft, Umweltschutz	12
8. Altlasten und Altablagerungen	12
9. Baugrund	13
10. Immissionsschutz	13
11. Denkmal	14
12. Sonstige Belange	14

1. Planungsanlass

Ziel der Verwaltung ist es, auf einer Freifläche in Kellen weiteren Wohnraum zu realisieren. Die Fläche ist im städtischen Eigentum und wird derzeit als Weide genutzt. Nordwestlich dieser Freifläche befindet sich der Bereich der ehemaligen Ziegelei, der mit in den Geltungsbereich einbezogen wird. Derzeit befindet sich die Fläche des Plangebietes überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein kleiner Teilbereich befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2-219-0 für den Bereich Hoher Weg / Neerfeldstraße. Dieser Teilbereich betrifft die Fläche, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Flurstückes 270 und der Stadtwerke) ausgewiesen ist. Hier wird nun neben der Zuwegung ein Rad- und Fußweg festgesetzt.

Um auf dieser Freifläche die Nutzung Wohnen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2. Lage, Größe und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Kleve Kellen und ist durch die Straßen Neerfeldstraße und Goldacker erschlossen. Derzeit befindet sich dort eine Weidefläche angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet sowie das Gelände der ehemaligen Ziegelei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von etwa 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 461, 432 und den südöstlichen Bereich des Flurstückes 478 in der Flur 13 der Gemarkung Kellen.

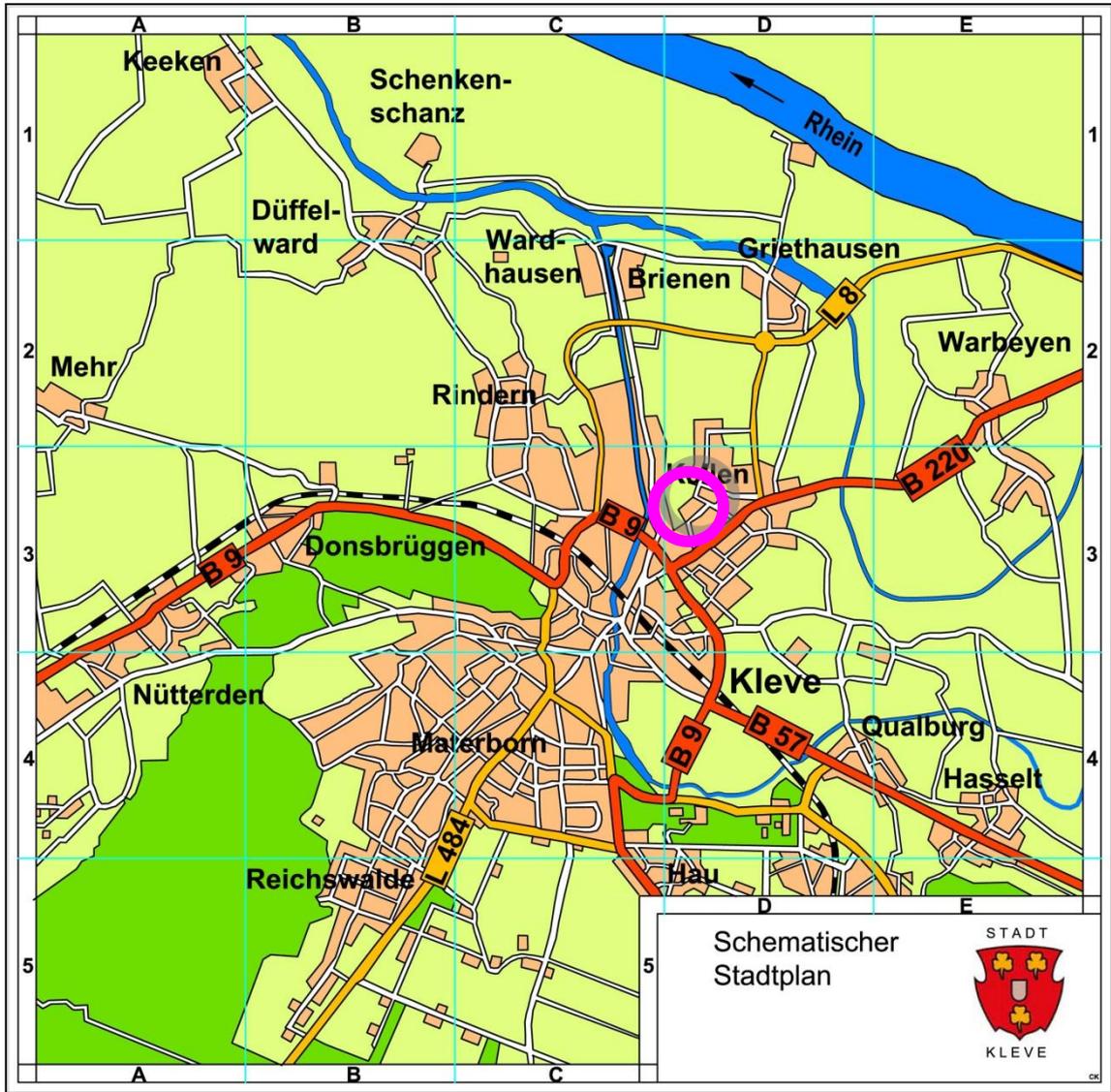


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

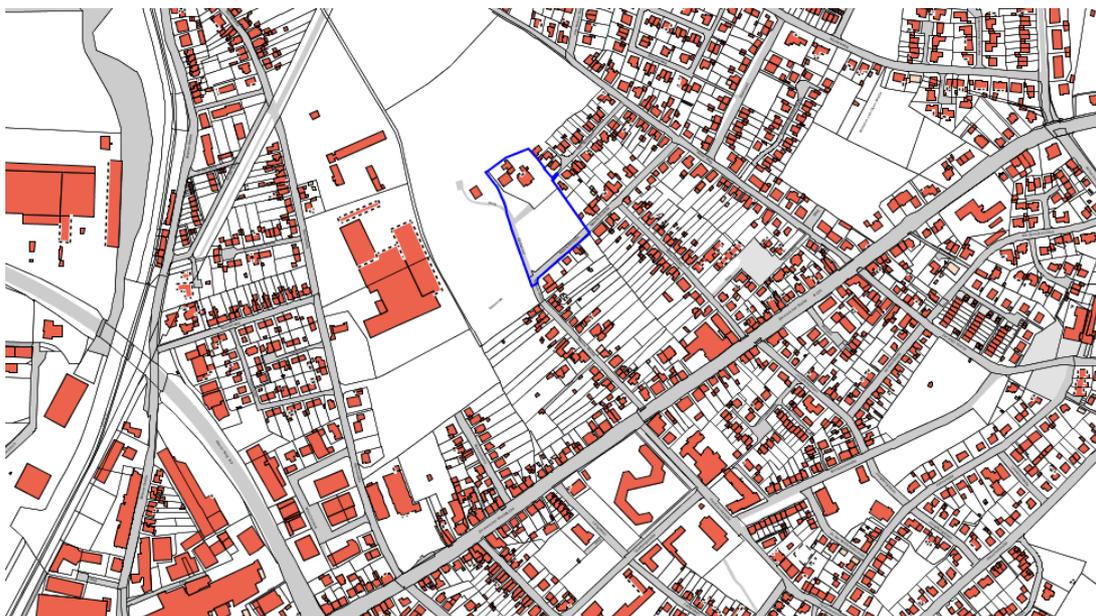


Abb. 2: GIS-Auszug (ALKIS) mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-313-0, unmaßstäblich

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-313-0 ist im GEP 99 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgezeichnet. Im Allgemeinen Siedlungsbereich (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.

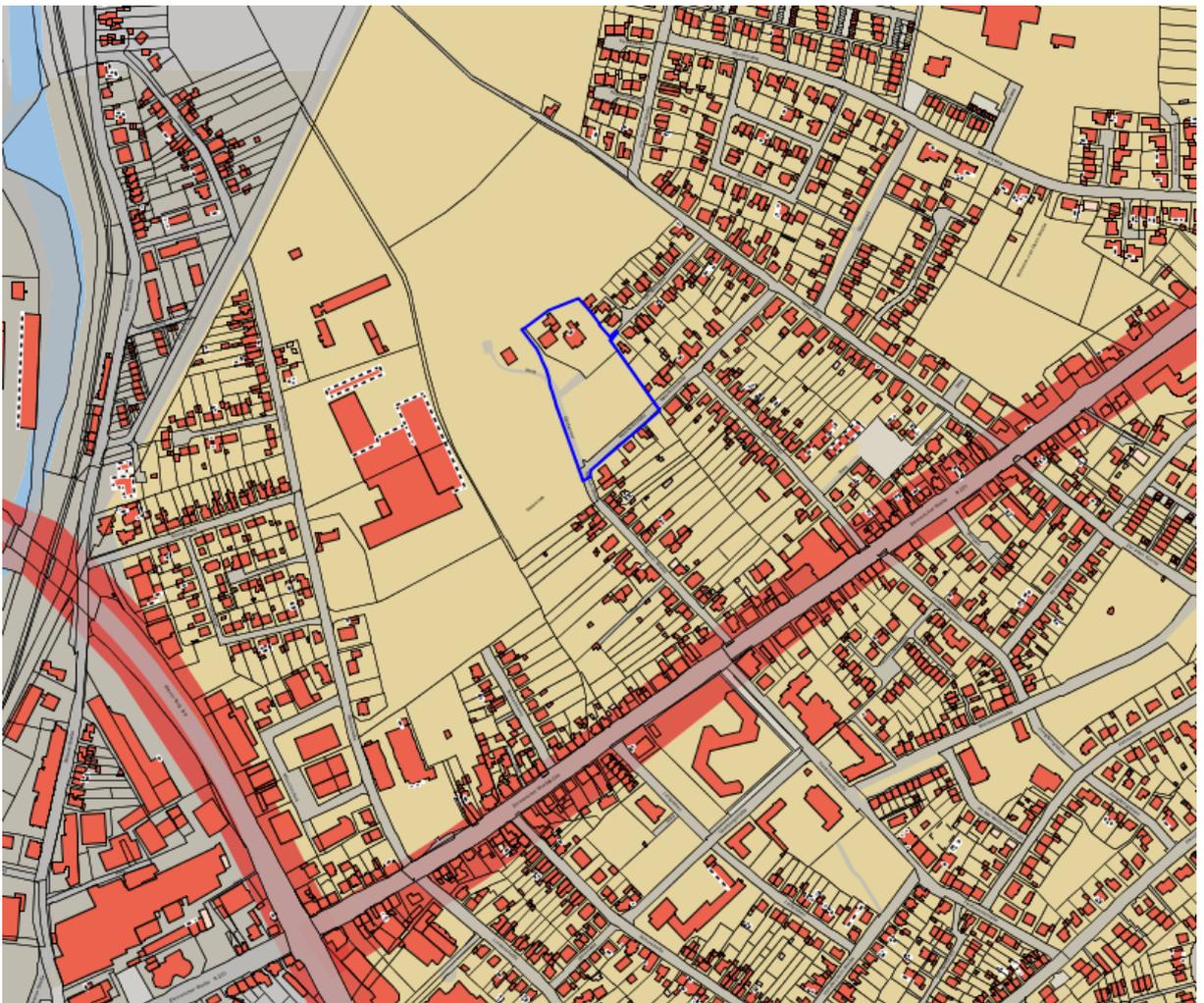


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), unmaßstäblich

Der Regionalplan befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Es liegt bislang ein Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans vor, welchen der Regionalrat am 23.06.2016 beschlossen hat (RPD – Regionalplan Düsseldorf). Dieser Entwurf ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu berücksichtigen. Im Entwurf ist der Geltungsbereich ebenso als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

3.2 Stadtentwicklungskonzept

Der Rat der Stadt Kleve hat am 20.05.2009 das Stadtentwicklungskonzept Kleve als handlungsleitende Grundlage 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. 4: Ziele und Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzepts Kleve

Der Bebauungsplan Nr. 2-313-0 stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein. Durch die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen werden neue Wohnbauflächen unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung realisiert.

3.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve

Der Rat der Stadt Kleve hat am 12.02.2014 das Einzelhandelskonzept als handlungsleitende Grundlage 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 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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist in diesem Bereich daher kritisch zu sehen. Jedoch ist im Allgemeinen Wohngebiet kein großflächiger Einzelhandel zulässig. Daher wird davon ausgegangen, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht negativ beeinflusst werden.

3.4 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve

Das Vergnügungstättenkonzept wurde vom Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich in Städten vermehrt Vergnügungstätten ansiedeln. Insbesondere in Kerngebieten sind diese auch grundsätzlich zulässig, in einigen anderen Gebietstypen sind sie ausnahmsweise zulässig. Da jedoch Vergnügungstätten ein Indikator für den sogenannten Trading-Down-Effekt sind, ist eine Steuerung ihrer Ansiedlung sinnvoll und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig. Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.

Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/Stadtbereiche/Räume auszuweisen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind – ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Grundsätzlich stehen drei Steuerungsrichtungen zur Verfügung:

- Einzelfallbewertung im Sinne der räumlichen Ausnahmen,
- Ausschluss aus Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit und
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit mit entsprechender Feinsteuerung.

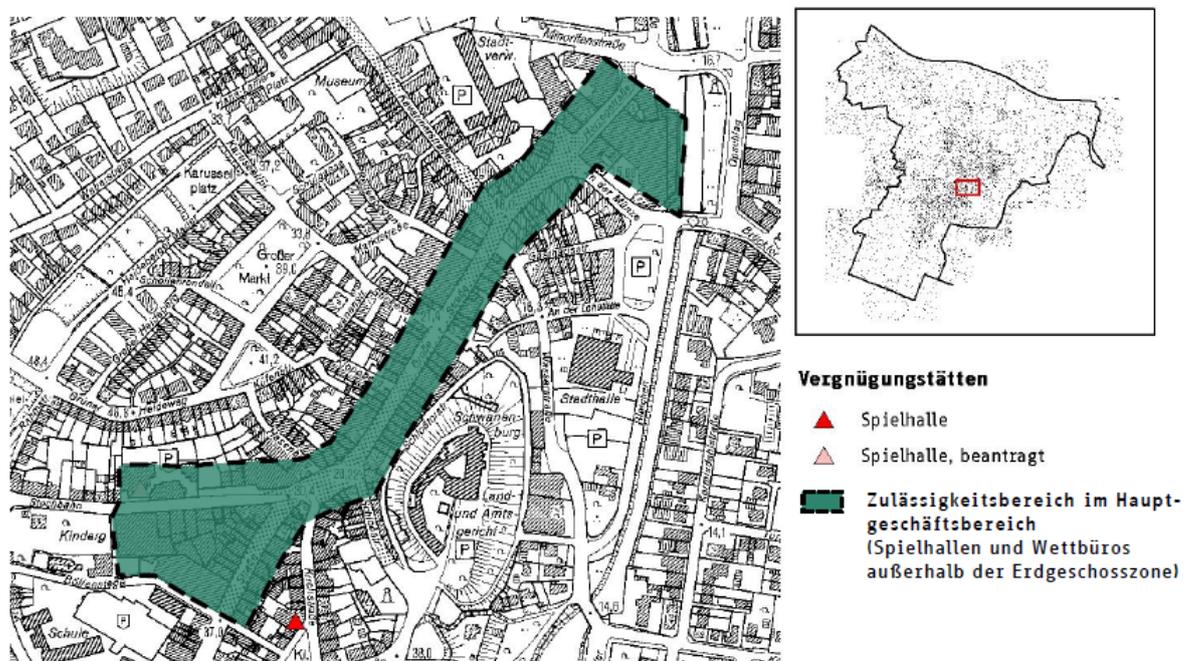


Abb. 5: Zulässigkeitsbereich von Vergnügungsstätten im Hauptgeschäftsbereich

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-313-0 liegt außerhalb dieser Zone. Der Bebauungsplan setzt zudem als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier sind nach § 4 BauNVO „Vergnügungsstätten“ als zulässige Nutzung nicht aufgelistet.

3.5 Gestaltungssatzung der Stadt Kleve

Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans ist die „Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiet und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 anzuwenden. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den Satzungstext verwiesen.

3.6 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Rat der Stadt hat am 07.07.2010 das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung hat in 2013 stattgefunden. Aktuell befindet sich der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Abstimmung mit den übergeordneten Behörden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-313-0 Wohnbauflächen vor. Diese Vorgabe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, der in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Somit entspricht der B-Plan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

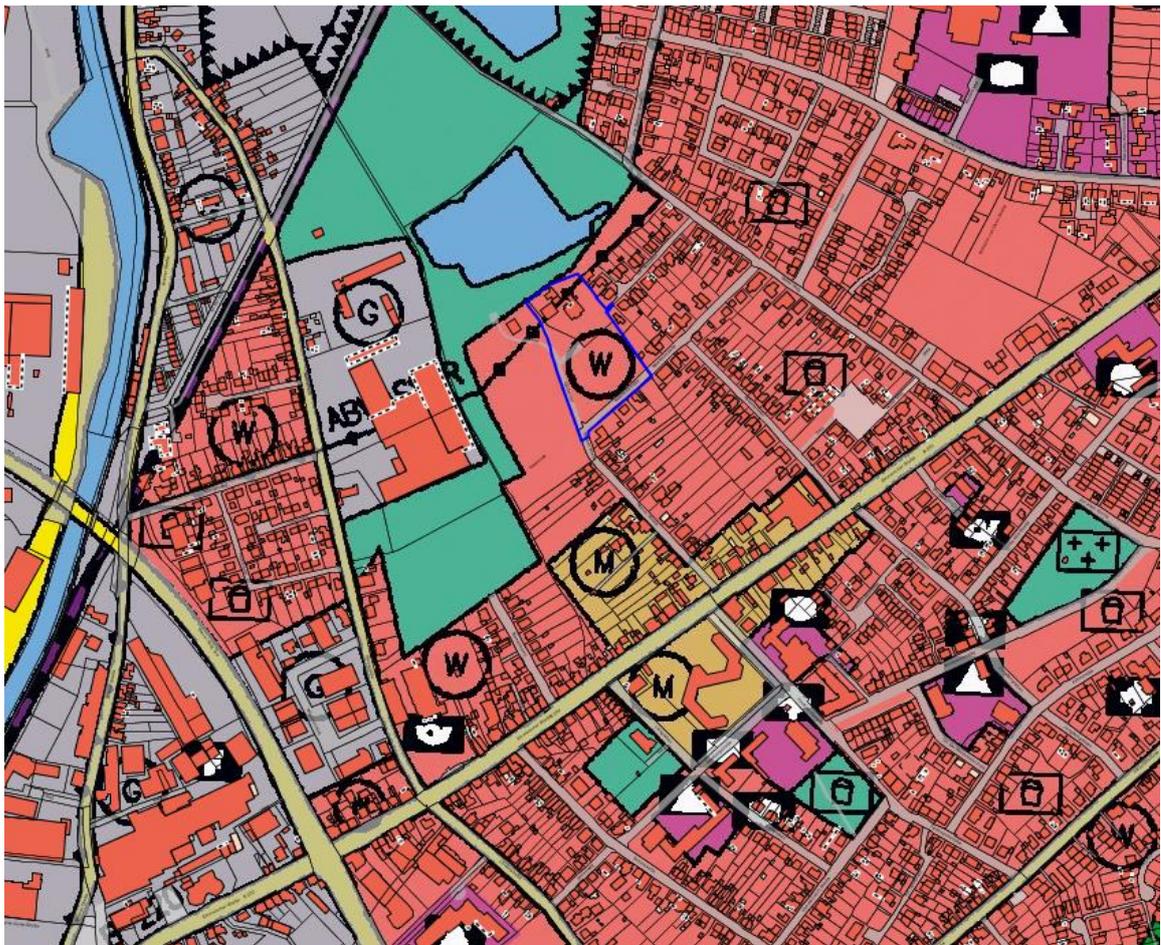


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, unmaßstäblich

4. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, in Kellen weiteren Wohnraum angrenzend an bestehende Bebauung zu realisieren. Dazu eignet sich die nordwestlich der Neerfeldstraße gelegene Freifläche. Derzeit befindet sich der Bereich des Plangebietes überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan Nr. 2-313-0 getroffenen Festsetzungen erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da hier insbesondere eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, um den zukünftigen Gebietscharakter zu wahren und sich in die Umgebung einzufügen. Zudem ist die für eine Tankstelle oder einen Gartenbaubetrieb benötigte Erschließung und der damit verbundene Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Nutzungsgebiet 1 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Somit wird eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke für Wohngebäude, Stellplätze/Garagen, Zufahrten o. Ä. gewährleistet. Im Nutzungsgebiet 2 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. In diesem Bereich eignet sich eine geringere GRZ aufgrund der Nähe zum nördlich angrenzenden Erholungsbereich. Weiterhin wird damit verfolgt, die Fläche um das Denkmal Haus Rütter freizuhalten.

Hinsichtlich der Geschossigkeit werden ebenfalls unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Im Nutzungsgebiet 1 ist eine maximal eingeschossige Bebauung möglich. Diese fügt sich in die vorhandene östlich des Nutzungsgebietes 1 gelegene eingeschossige Bebauung entlang der Neerfeldstraße ein. Weiterhin ist eine maximale Einschossigkeit auf Grund der Randlage aus städtebaulicher Sicht verträglich. Im Nutzungsgebiet 2 wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese orientiert sich am vorhandenen Bestand „Haus Rütter“, welches als Denkmal festgesetzt ist.

Verbunden mit den verschiedenen Festsetzungen zur Anzahl der maximalen Vollgeschosse, ist auch die GFZ in verschiedenen Teilen des Plangebietes unterschiedlich festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Eingeschossigkeit liegt die maximale GFZ bei 0,5 und bei der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit bei 0,4.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

Im gesamten Nutzungsgebiet wird in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 2-219-0 sowie an die umgebende vorhandene Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Somit fügt sich die zukünftige Bebauung hinsichtlich der Bauweise in das Umfeld ein. Eine weitere Festsetzung diesbezüglich ist die Festsetzung von Einzelhäusern im Nutzungsgebiet 1. In diesen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur zwei Wohneinheiten zulässig. Dadurch wird gewährleistet, dass sich in dem Plangebiet eine dem Umfeld angepasste Bebauung entwickelt. Es werden Baufenster von 10 x 12 m ausgewiesen. Die überbaubare Fläche kann für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30m² überschritten werden.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird die Festsetzung getroffen, dass im Nutzungsgebiet 1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind.

Im süd-westlichen Teilbereich des Plangebiets wird eine öffentliche Stellplatzfläche ausgewiesen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Neerfeldstraße und der Straße Goldacker sowie einer neu anzulegenden Erschließungsstraße mit WenDEMöglichkeit. Diese ist von der Straße Goldacker aus befahrbar. Die Straße Goldacker mündet in einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Als Zweckbestimmung ist hier ein Fußweg ausgewiesen, der in das angrenzende Erholungsgebiet führt. Vom festgesetzten Wendehammer aus wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zum angrenzenden Wohngebiet „Am Naturpark“ ausgewiesen. Weiterhin ist der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in Weiterführung der Straße „Am Naturpark“ die Zweckbestimmung „Zuwegung Flurstück 1661“ hinzugefügt. Somit wird die Erschließung des Flurstückes 1661 weiterhin gewährleistet.

6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungstrasse. Diese muss im Zuge des Straßenneubaus über die öffentliche Straße und im weiteren Verlauf über

den Gehweg bis zur Straße „Am Naturpark“ umverlegt werden. Weiterhin verläuft der Gas- und Wasseranschluss des Hauses Goldacker 1 durch das Plangebiet. Diese Hausanschlüsse müssen im Zuge der Erschließung ebenfalls umverlegt werden.

Bei Ausbauplanungen ist zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen im dargestellten öffentlichen Bereich eine möglichst gradlinige Trasse mit der Breite von ca. 1,0 Meter benötigt wird. Ein Ausbau ist von der Ecke Reeser Straße aus notwendig. Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 Metern erforderlich, in dem weder Überbauungen noch Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

Die Grundwassernutzung für den Allgemeingebrauch ist im Plangebiet auf Grund der Nähe zur Altablagerung Deponie Neerfeld Südteil sowie des Altstandortes Ziegelei Goldacker eingeschränkt. Für eine Nutzung müssen entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

Grundwassermessstelle

Südlich der geplanten Bebauung befindet sich eine behördliche Grundwassermessstelle. Hier muss in Absprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf möglicherweise ein neuer Standort bestimmt werden.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie in den tangierenden Bereichen nach dem Trennverfahren.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das örtliche Netz zum Zentralpumpwerk 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.

Nördlich der geplanten Bebauung verläuft ein Schmutzwasserhauptkanal (DN 1000-1400) zum Hauptpumpwerk Kellen. Der Trassenverlauf des Kanals ist unbedingt freizuhalten und sollte keinesfalls überbaut werden. Es muss ein befahrbarer Zugang zu den Schachtbauwerken mit einem Spül- und Saugfahrzeug sichergestellt sein.

Westlich der geplanten Bebauung befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Be- und Entlüftung des Schmutzwasserhauptkanals. Möglicherweise ist mit Geruchsproblemen zu rechnen. Daher sind ggf. technische Maßnahmen zur Geruchsminde- rung erforderlich.

Niederschlagswasserentsorgung

Da im Bereich des Nutzungsgebietes 2 zur Zeit keine öffentliche Regenwasserkana- lisation vorhanden ist, wird das dort anfallende Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vor Ort über Versickerungsmulden in privater Zu- ständigkeit beseitigt.

Das Niederschlagswasser des Nutzungsgebietes 1 wird über die bestehende Regenwasserkanalisation in der Neerfeldstraße bzw. über die neu anzulegende Regenwasserkanalisation in der Straße „Goldacker“ und der neu geplanten Stichstraße des RW-Einzugsgebietes D – Einleitungsstelle E 33 (NBK) nach Durchlaufen eines Sandfanges, über den Vorfluter Leygraben in den Spoykanal eingeleitet.

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 ist durch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs.4 BauGB sowie eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags erfolgt. Zudem wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Planungsbüro STERNA (Kranenburg) durchgeführt.

Im Nutzungsgebiet sind unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (angepasstes Beleuchtungskonzept, Fäll- und Rodungszeiten) keine negativen Auswirkungen auf lokale Populationen von Tierarten zu erwarten.

Im Nutzungsgebiet 2 ist vor der Baufeldfreimachung, Abrissmaßnahmen und Rodungsarbeiten /Baumfällungen im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Artenschutzprüfung in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und durch sachkundige Personen durchführen zulassen.

Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ergibt sich Kompensationsdefizit von 30.600 ökologischen Werteeinheiten. Zur Schaffung des Ausgleich wird auf die Ökopunkte Dritter zurückgegriffen, wozu die Stadt Kleve vertragliche berechtigt ist. Es erfolgt eine Abbuchung von den Flächen der Flurstücke 44 und 57, Flur 3, Gemarkung Hurendeich.

Detailliertere Informationen zu den genannten Berichten/ Fachbeiträgen können den jeweiligen Dokumenten entnommen werden, welche Bestandteile dieser Begründung sind.

8. Altlasten und Altablagerungen

Das Plangebiet war im Jahr 1989 Teilbereich einer Gefährdungsabschätzung. Das Gutachten wurde für den Gesamtbereich der Altablagerung Neerfeld durch das Ingenieurbüro für Boden und Umwelt (IBU), Eschweiler, erstellt. Aus den dort gewonnen Erkenntnissen wurden Katastereintragungen vorgenommen. Eine der eingetragenen Altablagerungen, die Altablagerung „Deponie Neerfeld Südteil“ (vgl. Planzeichnung Fläche 2), befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Nähere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Weiterhin befindet sich innerhalb dieser Altablagerung der eingetragene Altstandort „Ziegelei Goldacker“ (vgl. Planzeichnung Fläche 1). Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich in den gekennzeichneten Flächen Nr. 1 und Nr. 2 befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes wurde seinerzeit kein Aufschutt angetroffen und daher auf eine weitere Untersuchung verzichtet. Um die Altlastensituation im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches beurteilen zu können, wurde daher ein Gutachterbüro beauftragt, eine orientierende Bodenuntersuchung zu erstellen. Die Untersuchung wurde durch die Beratende Geowissenschaftler Rhein Ruhr GmbH, Düsseldorf durchgeführt. Auffälligkeiten wurden am Sondierungspunkt 1 (Ecke Neerfeldstraße / Goldacker) festgestellt (vgl. Planzeichnung Fläche 3). Um in diesem Bereich die Nutzung Wohnen realisieren zu können, ist zur horizontalen und vertikalen Eingrenzung des Schadensbereiches eine Detailuntersuchung durchzuführen. Daraufhin ist die betroffene Fläche unter gutachterlicher Begleitung zu sanieren.

Darüber hinaus ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren, wenn im Plangebiet im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt werden.

9. Baugrund

Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen einer Untersuchung und Bewertung hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens zu unterziehen.

10. Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zum Klinkerwerk Küsters an der Steinstraße in Kleve Kellen wurde die Erstellung eines Lärmgutachtens in Auftrag gegeben, welches die vom Werk ausgehende potenzielle Lärmbelastung untersucht. In Abstimmung mit dem Klinkerwerk Küsters wurden zwei Nutzungsszenarien zur Untersuchung der Lärmsituation herangezogen. Zum Einen das Szenario einer Lehmkampagne, welche fünf bis sechs Mal im Jahr für etwa zwei Wochen stattfindet. Diese Nutzung stellt die zurzeit schallintensivste Nutzung dar. Und zum Anderen eine Betriebserweiterung, da südlich der bestehenden Hallen zukünftig eine Produktionshallenerweiterung geplant ist. Die Immissionsberechnungen werden für alle vier Seiten der Gebäude im Plangebiet bei freier Schallausbreitung durchgeführt

Ergebnis der Untersuchung ist, dass an den Baugrenzen des Plangebäudes, welches sich an der Straßenkreuzung Neerfeldstraße / Goldacker befand, die Immissionsrichtwerte an zwei Fassadenseiten über alle Etagen nicht eingehalten werden. Es wird daher gänzlich auf dieses Gebäude verzichtet. An dieser Stelle wird eine öffentliche Stellplatzfläche ausgewiesen. Am nördlich der Stellplatzfläche ausgewiesenen Baufenster ergibt sich an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseite im Dachgeschoss ein Beurteilungspegel von 55,3 dB (A) im Tageszeitraum. Gerundet würde sich hier die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB (A) ergeben. Um auf der sicheren Seite zu liegen, wird hier jedoch die Festsetzung getroffen, dass an der betroffenen Fassadenseite offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden. Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, sollte im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB (A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00-06:00 Uhr) 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

An allen anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiet im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Detaillierte Informationen können der schalltechnischen Untersuchung des Büros Peutz Consult vom 17.07.2017 entnommen werden.

11. Denkmal

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Denkmal „Haus Rütter“. Die Villa aus den 1930er Jahren wird derzeit als Wohnhaus genutzt. Das Gebäude wird durch ein Baufenster gesichert und als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, ausgewiesen.

12. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Wird im Zuge der Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange) und der Bürger auf weitere Belange hingewiesen oder werden weitere Gutachten für notwendig erachtet, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.