



Gemeinde Kerken

Bebauungsplan Kerken-Nieukerk Nr. 6

3. Änderung

„Ehemalige Weberei“

Vorentwurfsbegründung

Oktober 2019



Gemeinde Kerken

Bebauungsplan

Kerken-Nieuwerk Nr. 6

3. Änderung

„Ehemalige Weberei“

Vorentwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

Oktober 2019

Inhalt

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Gegenwärtiger Zustand	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Ziele des Bebauungsplans.....	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Gestalterische Festsetzungen.....	7
7	Erschließung	8
8	Ver- und Entsorgung	8
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	8
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	8
9	Belange von Natur und Landschaft.....	8
10	Artenschutz	9
11	Immissionsschutz.....	9
11.1	Geruch.....	9
11.2	Lärm.....	9
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
13	Altlasten und Altablagerungen	10
14	Kampfmittel	12
15	Bodenordnende Maßnahmen.....	12
16	Kosten	12

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Kerken führt ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Kerken-Nieukerk Nr. 6 durch.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf dem Gelände einer ehemaligen Weberei an der Straße „Kleine Bleiche“ ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Der auf dem Gelände im Bereich der geplanten Neubebauung befindliche Gebäudebestand wird zugunsten neuer Wohngebäude abgerissen.

Im November 2018 wurde zur Vorbereitung der Baulandentwicklung ein Entwurf für diese Entwicklungsfläche erarbeitet. Angestrebt wird eine ortstypische Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Das vorliegende Plangebiet bietet Platz für rund 20 Wohneinheiten.

Abbildung 1: Bauliches Konzept für die Fläche, Architekturbüro Schroers, Kerken, 2019 (ohne Maßstab)



Angesichts der damit verbundenen städtebaulichen Herausforderungen und der aus dem Abwägungsgebot resultierenden zu berücksichtigenden Belange ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Kerken-Nieukerk Nr. 6 setzt für die Fläche ein Mischgebiet fest. Das Wohnbauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da die für ein Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung fehlt. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Umsetzung des Architektorentwurfs, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das an drei Seiten von Bebauung umgeben ist und somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist 5.580 m² groß und befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Nieukerk der Gemeinde Kerken. Es umfasst die Flurstücke 924 und 925 in der Gemarkung Nieukerk, Flur 15. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Nordwesten von der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Nieukerk, Flur 15, Nr. 925
- im Nordosten von den nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Nieukerk, Flur 15, Nrn. 925 + 924
- im Südosten von den südöstlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Nieukerk, Flur 15, Nrn. 925 + 924
- im Südwesten von der südwestlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Nieukerk, Flur 15, Nr. 925

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK; TIM online)



3 Gegenwärtiger Zustand

Im Plangebiet ist noch der Gebäudebestand der ehemaligen Weberei vorhanden. Die Fläche weist demnach im nordwestlichen Teil einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Südosten befinden sich zwei Wohngebäude mit Ziergärten. An den Rändern des Grundstücks und rund um das Gelände stehen zahlreiche Laubbäume.

Die nähere Umgebung ist im Norden und Osten überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Nach Südwesten schließt der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich an.

Abbildung 3: Luftbild

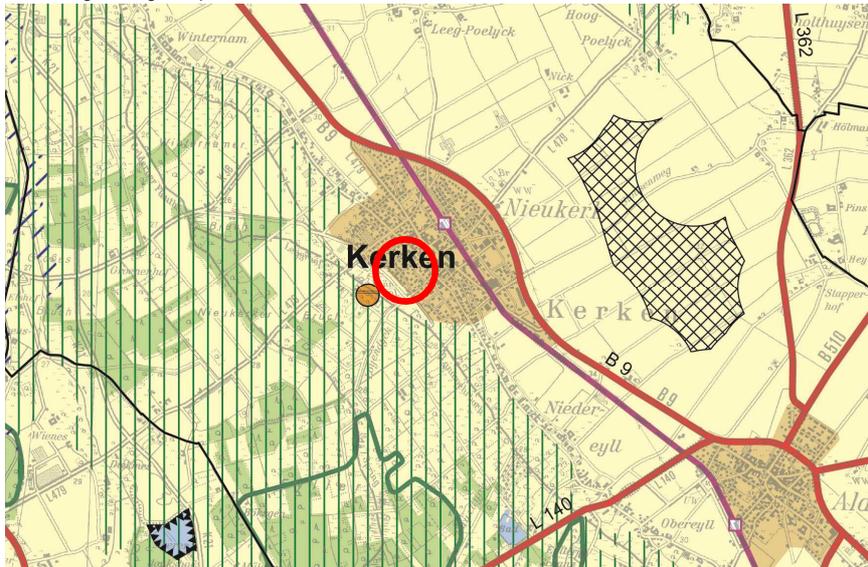


4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

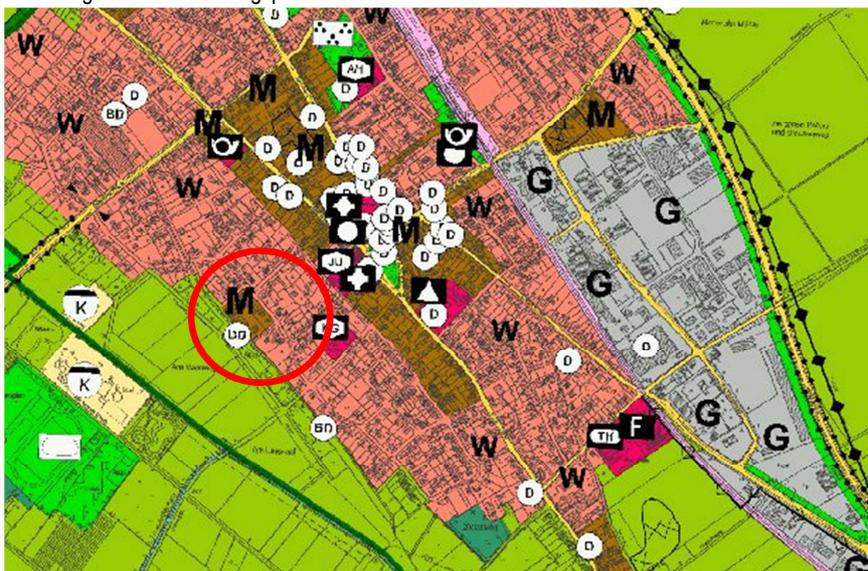
Abbildung 4: Regionalplan



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kerken ist der Geltungsbereich als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Außerdem ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde durchzuführen.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan



Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kerken-Nieukerk Nr. 6, 2. Änderung. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung einer Fläche zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Der Planung liegt das konkrete Bauvorhaben eines Investors zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten zugrunde. Dieses Vorhaben bezieht sich auf den nordwestlichen Teil des Plangebiets. Die südöstliche Teilfläche beinhaltet die Bestandsgebäude Kleine Bleiche 24 und Kleine Bleiche 26. Hier soll der Bestand gesichert und durch erweiterte Baugrenzen eine mögliche spätere bauliche Verdichtung ermöglicht werden.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nachfolgenutzung des betroffenen Bereiches ermöglicht werden und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze. Die vorgenannte Festsetzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht und erlaubt eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen (GH/TH)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption sowie der umliegenden Bestandsbebauung auf zwei festgesetzt.

Ziel der Festsetzung zu den maximal zulässigen Firsthöhen ist - wie bereits bei der Zahl der Vollgeschosse - insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Siedlung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei den Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan Kerken-Nieukerk Nr. 6 gibt es eine Gestaltungssatzung, die Vorgaben enthält, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch diese Gestaltungsvorgaben nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

Für den vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird ebenfalls eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die sich im Wesentlichen an der bestehenden Satzung für den alten Bebauungsplan orientiert. Bezüglich der zulässigen Dachformen wird dort auf die Darstellungen im Bebauungsplan verwiesen.

Für die nordwestliche Teilfläche WA 2 wird festgelegt, dass hier Flachdächer zulässig sind. Im Gebiet WA1 sollen sowohl Satteldächer als auch Flachdächer errichtet werden können. In der Gestaltungssatzung wird dabei bestimmt, dass hier das Satteldach als Hauptdachform festgelegt wird und Flachdächer nur zu untergeordneten Anteilen (z.B. für Treppenhäuser) angewendet werden dürfen. Für die Teilfläche WA 3 werden nur Satteldächer festgelegt. In der umgebenden Bebauung sind bereits Flachdächer vorhanden.

7 Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke im Plangebiet ist vollständig gewährleistet. Sie erfolgt jeweils über die Straße „Kleine Bleiche“, die den Geltungsbereich im Nordwesten, Nordosten und Südosten umschließt.

Die Herstellung neuer Verkehrsflächen im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Straße „Kleine Bleiche“ befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war.

Von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird zudem abgesehen, da es sich bei dem Grundstück Kleine Bleiche 20 um einen eingetragenen Altstandort handelt.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zu dem südwestlich verlaufenden Graben soll das anfallende Niederschlagswasser hier ortsnah eingeleitet werden.

Die technischen Einzelheiten der beabsichtigten Entwässerung werden außerhalb der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung geregelt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bewirkt die Planung keine zusätzliche Bodenversiegelung, da das Plangebiet aufgrund der gewerblichen Vornutzung bereits stark versiegelt ist. Die entlang der nordwestlichen und der nordöstlichen Plangebietsgrenze stehenden Bäume befinden sich außerhalb der neuen überbaubaren Grundstücksflächen und sollen erhalten werden.

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 11.09.2019 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

11 Immissionsschutz

11.1 Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

11.2 Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelastigung dar.

Das Plangebiet befindet sich in einer durch Wohnbebauung geprägten Ortsrandlage im Übergang zum Außenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein. Zudem ist die Fläche auch bisher bereits bebaut.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine Lärmbelastigungen aus, die eine schalltechnische Untersuchung erforderlich machen.

Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe im Plangebiet durch den Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Auf der anderen Seite ist auch eine erhebliche Lärmbelastigung der umgebenden Wohngebiete durch den entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohngebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung auszuschließen.

Die Notwendigkeit für Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Bebauungsplan aus derzeitiger Sicht nicht gegeben. Im Vergleich zur bisherigen Webereinutzung wird sich die Schallimmissionssituation im Plangebiet und der Umgebung eher verbessern.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereichs das eingetragene Bodendenkmal KLE 059 b (Mittelalterliche Landwehr). Im Zuge des Abbruchartrags für die Weberei wurde der zuständige LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland beteiligt. Bedenken gegenüber dem Abbruch und dem anschließenden Neubauvorhaben wurden unter der Voraussetzung, dass das Bodendenkmal nicht berührt wird, nicht vorgebracht. Der vorliegende Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf das angrenzende Bodendenkmal und die damit im Zusammenhang stehenden Vorgaben.

13 Altlasten und Altablagerungen

Im Altlastenkataster des Kreises Kleve war die Fläche bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung nicht verzeichnet. Im Zuge einer Altlastenauskunft aus dem Jahr 2010 teilte der Kreis Kleve, Abteilung Bau- und Umwelt, mit, dass das Betriebsgrundstück mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Altstandort (stillgelegter Gewerbebetrieb, Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, Erhebungsstufe II) erfasst werden würde. Der Altstandort wird mit dem Aktenzeichen 6.1 69 30 90 07 geführt.

Die aufgeführte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Plan gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung dient der Information der Bauherren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden aufgrund der Vornutzung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei den Untersuchungen handelt es sich um eine Boden- und Baugrunduntersuchung¹ und ein Rückbaukonzept² für den alten Gebäudebestand.

Die Notwendigkeit der orientierenden Altlastenuntersuchung ergab sich aus der beabsichtigten Umnutzung zu Wohnzwecken.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt acht Rammkernbohrungen bis in Tiefen von 2 bis 3 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Im Zuge der Untersuchungen wurden drei Bodenproben und drei Bodenluftproben entnommen. Sieben der acht Bohrungen wurden auf Betonhallenböden oder gepflasterten Flächen angesetzt. Lediglich die auf unversiegeltem Boden ange-setzte Bohrung ergab neben Bodengemenge auch Ziegelbruch als Fremd Beimengung.

In Bezug auf die Bodenluftuntersuchung lässt sich festhalten, dass die BTEX-Werte (benzinaromatische Lösemittel) sich auf sehr niedrigem Niveau bewegen und in zwei der drei Proben keine LHKW (leichtflüchtige halogenierte Schadstoffe) nachgewiesen wurden. In einer Probe wurde in sehr geringer Konzentration Tetrachlorethen gemessen.

Als Ergebnis der Bodenproben ist festzuhalten, dass in den angetroffenen Auffüllungen z.T. deutlich erhöhte Schwermetallwerte nachgewiesen wurden. Die dunkle Färbung kann zudem auf Aschebeimengungen hindeuten. Zudem wurde im Eluat ein erhöhter Sulfidgehalt ermittelt. Die Bohrungen im Bereich der Hallen waren hingegen unauffällig und die dortigen Proben wiesen keine erhöhten Werte an den untersuchten Parametern auf.

Die Gutachterin empfiehlt angesichts der Ergebnisse der Bodenproben, die Auffüllungen zwischen der Straße „Kleine Bleiche“ und dem Bürotrakt mit den genannten erhöhten Werten auszubauen und zu entsorgen.

Unter dieser Voraussetzung ist die Fläche für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Eine Gefährdung zukünftiger Bewohner oder des Grundwassers ist laut Gutachterin nicht anzunehmen.

Angesichts der Ergebnisse des Gutachtens wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die erforderliche Entsorgung der belasteten Böden zum Thema hat.

Im Zuge der Abbruchgenehmigung für den Gebäudebestand wurde durch den Kreis Kleve das o.g. Rückbaukonzept gefordert. Im Zuge dessen wurden fünf Materialproben entnommen und chemisch untersucht. Einige der vorhandenen Materialien sind gemäß Rückbaukonzept als gefährliche Abfälle einzustufen und entsprechend zu entsorgen. Auch asbesthaltige Materialien wurden identifiziert. Die zahlreichen beim Rückbau zu beachtenden Einzelmaßnahmen sind in dem Konzept beschrieben. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

¹ Dipl.-Geologin Veronika Steinberg: Gutachten zu den Boden- und Baugrundverhältnissen – Orientierende Altlastenuntersuchung – ehem. Weberei, Kleine Bleiche 20, Kerken-Nieukerk, Grefrath, 04.10.2018

² Dipl.-Geologin Veronika Steinberg: Rückbaukonzept mit Schadstoffkataster für den alten Gebäudebestand einer ehemaligen Weberei, Kleine Bleiche 20 in Kerken-Nieukerk, Grefrath, 28.01.2019

14 Kampfmittel

Der Niederrhein war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zwar laut Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht vor. Doch kann deren Existenz auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßnahmen bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Erschließungsträgers.

16 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Kerken nicht an.

Erarbeitet: 31. Oktober 2019



Gemeinde Kerken

Dirk Möcking
Bürgermeister