# Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-239-1 für den Bereich Költjes Wey im Ortsteil Warbeyen.

## 1. Planungssituation

Der Rat der Stadt Kleve hat am 21.07.1998 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6-239-0 einzuleiten. Der Plan hat am 11.06.2001 Rechtskraft erlangt.
Ziel und Zweck des damaligen Bauleitplanverfahrens war es, dringend benötigten Wohnraum im Ortsteil Warbeyen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Abrundung des östlichen Ortsrands zu schaffen.
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve weist für den nördlichen Teil des o. g. Bebauungsplans eine „Gemischte Baufläche“ und für den südlichen Bereich eine „Wohnbaufläche“ aus.

Für den Bereich Költjes Wey 11 – 19 (Gemarkung Warbeyen, Flur 7, Flurstücke 90 (tlw.), 101 und 102) ist nun die Verwaltung durch die Grundeigentümer gebeten worden zu prüfen, ob auf den o. g. Flurstücken eine zusätzliche überbaubare Fläche mit einer Größe von ca. 16m x 16m ausgewiesen werden kann. Derzeit zeigt der Bebauungsplan dort zwei überbaubare Flächen, die ebenfalls jeweils 16m x 16m groß sind. Die Eigentümer möchten jedoch zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke zusätzlich ein freistehendes Einfamilienhaus errichten und regen an, Teile des bereits bebauten Flurstücks 90 (Költjes Wey 15) mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und die drei überbaubaren Flächen gleichmäßig auf dem beantragten Änderungsbereich zu verteilen.
Die Verwaltung schlägt vor, den oben erwähnten Teilbereich des Flurstücks 90 in den Geltungsbereich des B-Plans aufzunehmen, die Plangebietsgrenze entsprechend zu verschieben und das Plangebiet um ca. 370 m² zu erweitern. Dieser Erweiterungsbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

## 2. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans 6-239-0 liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Warbeyen. Warbeyen befindet sich ca. 6 km nordöstlich des Stadtzentrums von Kleve.
Der Bereich der beantragten Bebauungsplanänderung befindet sich im Süden des Plangebiets, zwischen den Grundstücken Költjes Wey 11 und 19, in der Gemarkung Warbeyen, Flur 7, Flurstücke 90 (tlw.), 101 und 102. Der Bereich der beantragten Änderung beträgt ca. 2780m².

## 3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6-239-0 weist für die vom Antrag auf Änderung betroffenen Flurstücke 101 und 102 ein allgemeines Wohngebiet

mit maximal einem Vollgeschoss und einer GRZ von 0,2 aus. Unter Berücksichtigung der dörflichen Siedlungsstruktur von Warbeyen werden nur Einzelhäuser im Bebauungsplan festgesetzt. Der Teilbereich des Flurstücks 90 befindet sich derzeit außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
An das Plangebiet grenzt östlich freie Landschaft an, die landwirtschaftlich genutzt wird. Der Übergangsbereich wird zur Abrundung des Ortsrands als Obstwiese gestaltet. Entsprechend ist dieser Bereich im Bebauungsplan als private Grünfläche in Kombination mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Den Grundstücken an der Erschließungsstraße „Költjes Wey“ vorgelagert ist eine Fläche, die der Niederschlagswasserversickerung mittels eines Mulden-Rigolen-Rohrleitungssystems dient.

Für den beantragten Änderungsbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden jedoch die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen.
Anstatt der bisher zwei überbaubaren Flächen mit den Maßen 16m x 16m und den dazugehörigen Flächen für Garagen werden zukünftig drei überbaubare Flächen mit den reduzierten Maßen 14m x 11m festgesetzt. Um die Verzahnung mit der offenen Landschaft zu gewährleisten, wurde der Anregung im Änderungsantrag, drei überbaubaren Flächen mit den Maßen 16m x 16m auszuweisen, nicht nachgekommen. Die Bereiche zwischen den Baufenstern wären dazu nicht ausreichend groß gewesen.
Die nun vorgeschlagenen 3 Grundstücke weisen mit durchschnittlich 950m² eine ausreichende Größe für diesen Bereich im Stadtgebiet auf. Insgesamt ist die Nachverdichtung städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert.

In den textlichen Festsetzungen wird festgeschrieben, dass in Einzelhäusern grundsätzlich nur eine Wohneinheit zugelassen werden kann. Ausnahmsweise kann eine zweite, untergeordnete Wohneinheit genehmigt werden. Gerade in dörflichen Ortslagen sowie in Ortsrandlagen soll diese Festsetzung sicherstellen, dass es nicht zu ungewollten Verdichtungsprozessen kommt.

Ferner wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50m hohen Wintergarten von bis zu 35m² überschritten werden dürfen. Es hat sich gezeigt, dass der Wunsch von Hauseigentümern nach einem Wintergarten in den letzten Jahren enorm gewachsen ist. Die Stadt hat auf diese Entwicklung insofern reagiert, als dass sie eine Sonderregelung zum Zwecke der Errichtung solcher Wintergärten in die Bebauungspläne aufgenommen hat, ohne dafür die überbaubaren Flächen insgesamt vergrößern zu müssen. So ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit und das Straßenbild insgesamt erhalten werden können, gleichzeitig aber dem Anspruch der Bauherren an ein zeitgemäßes Wohnen entsprochen werden kann.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, dass in den nicht überbaubaren Flächen pro Grundstück nur ein Garagenbaukörper mit einer Grundfläche von maximal 35m² zulässig ist. Hiermit soll insbesondere der zunehmenden Ver-

siegelung der Grundstücke, insbesondere in den eher ländlich geprägten Ortsteilen, Einhalt geboten werden.
Gleiches gilt für die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO von über 15m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Ausnahmen bilden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung. Aus Gründen der Sicherung des dörflichen Charakters und des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs sind solche Anlagen bis zu einer Größe von max. 100m³ auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen zur Förderung eines einheitlichen Straßenbildes sowie zur Vermeidung einer Bebauung im Vorgartenbereich müssen Garagenbaukörper zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5m haben. Zur straßenabgewandten Seite des Grundstücks dürfen die Grenzen der überbaubaren Flächen durch Garagenbaukörper um max. 3m überschritten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes der dörflichen Ortsteile“ erfasst. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß dieser Gestaltungssatzung zu erfolgen. Hecken, die als Einfriedigungen gepflanzt werden, sind gemäß der von der Stadt Kleve erarbeiteten Pflanzliste anzulegen.

## 4. Natur und Landschaft

Die private Grünfläche zum östlichen Ortsrand wird analog zum vergrößerten Plangebiet angepasst und erstreckt sich nun auch über den betroffenen Teilbereich des Flurstücks 90. Dem Ziel des Bebauungsplans, die Abrundung des Ortsrands zu gewährleisten, wird somit entsprochen. Insgesamt werden in diesem Bereich 5 Bäume über den Bebauungsplan gesichert. Diese Festsetzung im Bebauungsplan trägt Sorge dafür, dass die Bäume dauerhaft gesichert werden können.

Eine detaillierte Aussage zum Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen Ausgleich ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, zu entnehmen.
Der gesamte Ausgleichsbedarf kann jedoch im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Es sind keine externen Ausgleichsflächen nötig.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird über die vorhandenen Straße „Költjes Wey“ erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig.

## 6. Ver- und Entsorgung

Auf der Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzepts für das Stadtgebiet Kleve (Regelungsbescheid der Bezirksregierung vom 18.09.1998 Az.:

54.500.01.09-21/98) erfolgt die Abwasserableitung des Ortsteils Warbeyen nach dem Trennverfahren.

*Schmutzwasserbeseitigung*
Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planbereich sowie aus dem Bereich der geschlossenen Bebauung (Ortskern) wird mittels Freigefällekanalisation gesammelt. Der Abwassertransport erfolgt über das Ortspumpwerk und Druckrohrleitung zum Zentralpumpwerk im Ortsteil Kellen, welches die Abwässer in die zum Klärwerk Kleve-Salmorth führenden Abwasserhauptdruckleitungen einspeist. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-km 857,512 eingeleitet.

*Niederschlagswasserentsorgung*
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen wird auf den einzelnen Baugrundstücken über Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVGW A 138 beseitigt. In diesem Zusammenhang wird auf das hydrogeologische Gutachten des Büros Geokom vom 29.05.1998 verwiesen, welches Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6-239-1 ist.
Die Entwässerung der geplanten Straßen erfolgt über straßenbegleitende Bankette und Versickerungsmulden bzw. über die vorhandene Struktur an Entwässerungsgräben und Gewässern, welche eine ausreichende Vorflut darstellen.

## 7. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind von der Planänderung nicht oder in keinem nennenswerten Umfang betroffen.
Ein Umweltbericht, der ebenfalls Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, beschreibt ferner die Umweltauswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter.

Aufgestellt:

Kleve, den 07.08.2007

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Planungsamt -

Im Auftrag

(Schneider)