

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9-270-0 für den Bereich Düffelgaustraße (Molkerei) im Ortsteil Keeken.

1. Planungssituation

Der Bebauungsplan Nr. 9-100-0 hat am 05.09.1979 Rechtskraft erlangt. Der B-Plan regelt und ordnet im Wesentlichen Art und Maß der Bebaubarkeit des Ortskerns von Keeken. Der Bebauungsplan Nr. 9-270-0 ändert die Festsetzungen des ursprünglichen Plans in einem Teilbereich. In dieser Teilfläche liegt auch die Molkerei. Nördlich der Molkerei existiert eine Freifläche, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer überbaubaren Fläche versehen ist. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses in einem Bereich, in dem keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve sieht für den gesamten Bereich eine „Gemischte Baufläche“ (M) vor. Der Bebauungsplan Nr. 9-100-0 konkretisiert diese Darstellung, indem er hier ein „Dorfgebiet“ (MD) festsetzt. Im Bereich des neuen Bebauungsplans Nr. 9-270-0 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9-100-0 drei überbaubare Flächen vor mit einer maximalen Eingeschossigkeit in offener Bauweise, mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5. Die im Plangebiet vorhandene Molkerei ist überplant mit zwei Bauflächen, die zum Zwecke der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern ausgewiesen worden sind.

Derzeit wird die Fläche im nördlichen Teilbereich als Grünland genutzt. Auf der Fläche befinden sich zudem ein Brunnen sowie eine Hochspannungsleitung. Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 9-100-0 sind bis dato noch nicht umgesetzt worden.

2. Lage im Stadtgebiet

Das B-Plangebiet liegt etwa 7 km vom Zentrum von Kleve entfernt an der Grenze zu den Niederlanden in der Ortschaft Keeken. Das betroffene Gelände wird im Norden und Osten begrenzt durch den „Katharinenweg“, im Süden und Westen durch die „Düffelgaustraße“. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Keeken, Flur 6, und beinhaltet im Wesentlichen die Flurstücke 215, 218, 355, 356, 357, 549 und 550. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4100 m².

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Er beabsichtigt dies allerdings an einer Stelle die keine überbaubare Fläche vorsieht. Daraufhin hat der Antragsteller die Stadt gebeten zu überprüfen, ob eine Verschiebung einer überbaubaren Fläche möglich ist. Nach eingehender Prüfung ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, dass der gesamte Bereich einer Überplanung zugeführt werden soll, da sich ein genereller Regelungsbedarf gezeigt hat.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 4100 m² drei überbaubare Flächen vor. Zwei dieser überbaubaren Flächen liegen im Bereich der vorhandenen Molkerei, so dass eine Umsetzung der städtebaulichen Planung nicht möglich ist, zumal die Molkerei zum einen auch zukünftig an diesem Standort verbleiben wird und zum anderen der Erhalt dieser Produktionsstätte mit den einhergehenden Arbeitsplätzen für das Dorfgefüge sehr wünschenswert ist. Eine Überplanung des Molkereistandorts mit überbaubaren Flächen für Einfamilienhäuser entspricht nicht mehr der heutigen Intention einer gesunden und nachhaltigen Dorfentwicklung.

Darüber hinaus sind die sich bei drei überbaubaren Flächen ergebenden Grundstücksflächen selbst für eine dörflich geprägte Ortschaft in Randlage mit ca. 1300 m² weder zeitgemäß noch zwingend zur Wahrung des dörflichen Charakters und des Ortsrands erforderlich. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten, um den Bereich einer in die Zukunft ausgerichteten Entwicklung zuführen zu können.

Erster wesentlicher Punkt ist die planungsrechtliche Sicherung der Molkerei im Plangebiet. Zwecks dessen wird das vorhandene Gebäude mit einer Baugrenze gesichert. Ferner wird eine maximale Zweigeschossigkeit in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgeschrieben.

Außerdem werden im Norden und im Osten des B-Plangebiets drei überbaubare Flächen mit einer Größe von 13m x 12m festgesetzt, in denen ausschließlich Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise bei einer GRZ von 0,3 errichtet werden dürfen. In Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebiets ergeben sich im Durchschnitt verhältnismäßig große Grundstückszuschnitte (600m² - 800m²), so dass angemessen reagiert wird auf die Ortsrandlage sowie die städtebauliche Verdichtung und die dörfliche Siedlungsstruktur im Ortsteil Keeken.

In den textlichen Festsetzungen wird festgeschrieben, dass im gesamten Plangebiet die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50m hohen Wintergarten von bis zu 30m² 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.

Ferner wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Flächen pro Grundstück nur ein Garagenbaukörper mit einer Grundfläche von maximal 40m² zulässig ist. Hiermit soll insbesondere der zunehmenden Versiegelung 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.

Eine weitere textliche Festsetzung besagt, dass in Einzelhäusern grundsätzlich nur eine Wohneinheit zugelassen werden kann. Ausnahmsweise kann eine zweite, untergeordnete Wohneinheit genehmigt werden. Gerade in Ortsrandlagen soll diese

Festsetzung sicherstellen, dass es nicht zu ungewollten Verdichtungsprozessen kommt.

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. Grün- und Landschaftsplanung

Im Norden und im Nordosten des Plangebiets werden insgesamt 5 Bäume über den Bebauungsplan gesichert, die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve als erhaltenswerte Bäume eingetragen sind. Die Festsetzung im Bebauungsplan trägt Sorge dafür, dass die Bäume dauerhaft gesichert werden können. Zudem gewährleistet die Festsetzung eine an den Grünbestand angepasste Umsetzung des B-Plans, insbesondere im Hinblick auf die Stellung der Gebäude und der Garagen, aber auch in Bezug auf die Anlage der Zufahrten.

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.

Insgesamt können ca. 70% des Ausgleichsbedarf im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Für die restlichen ca. 30% der Gesamtbilanz werden externe Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Temporär werden die o. g. externen Ausgleichsmaßnahmen zunächst im Plangebiet selbst, in etwa auf einer 700 m² großen Fläche im Bereich der östlichen überbaubaren Fläche am Katharinenweg (Teilbereich des Flurstücks 549), durchgeführt. Der Eigentümer der Fläche hat sich dahingehend geäußert, dass er kurz- bis mittelfristig dort nicht baut und sich daraufhin bereit erklärt, dort den landschaftspflegerischen Ausgleich durchzuführen. Langfristig ist es aus städtebaulicher Sicht jedoch wünschenswert, dass sich in diesem Bereich des Ortsteils Keeken eine entsprechende Bau- und Siedlungsstruktur entwickelt. Deshalb wurde auf die Festsetzung einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ an dieser Stelle und einer damit verbundenen Änderung des Bebauungsplans verzichtet. Sollte der Eigentümer zu gegebener Zeit an einer Bebauung an dieser Stelle interessiert sein, so muss der landschaftspflegerische Ausgleich an der im Fachbeitrag beschriebenen Stelle durchgeführt werden. Ggf. ist eine Neubilanzierung des Ausgleichsbedarfs nötig.

Diese Vorgehensweise wurde seitens der Stadt Kleve mit dem Kreis Kleve als Untere Landschaftsbehörde abgestimmt. Die Maßnahme und die Durchführung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Eigentümer geregelt. Hier wird auch die genaue Lage der Ausgleichsfläche und die Größe derselben benannt. Zudem wird der Eigentümer für die betroffene Fläche eine Baulast zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme in das Baulastenverzeichnis eintragen lassen. Bezüglich der temporären Ausgleichsfläche wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Düffelgaustraße“ bzw. „Katharinenweg“ erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig.

6. Ver- und Entsorgung

Auf der Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzepts ist im Entwurf über die Entwässerung der Außenortsteile des Stadtgebiets Kleve (Regelungsbescheid der Bezirksregierung vom 18.09.1998 Az.: 54.500.01.09-21/98) für den Ortsteil Keeken die Abwasserableitung nach dem Trennverfahren festgelegt.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planbereich sowie aus dem Bereich der geschlossenen Bebauung (Ortskern) wird mittels Freigefällekanalisation gesammelt. Der Abwassertransport erfolgt über die im Zuge des Deichneubaus verlegte Druckrohrleitung und dem Zwischenpumpwerk Düffelward zum Pumpwerk des Ortsteils Griethausen, 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-A 138 beseitigt. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten „Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung“ des Büros KTB vom 15.11.1996 verwiesen, welches Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9-270-0 ist. Die Entwässerung der geplanten Straßen erfolgt wie bei den vorhandenen Straßen und Wegen über straßenbegleitende Bankette und Versickerungsmulden bzw. über die vorhandene Struktur an Entwässerungsgräben und Gewässern, welche eine ausreichende Vorflut darstellen.

7. Altlasten

Das Plangebiet ist aufgrund der Molkereieinutzung als Verdachtsfläche im gem. § 8 LBodSchG zu führenden Kataster aufgeführt.

Da die Molkerei jedoch noch teilweise in Betrieb ist und auch zukünftig an diesem Standort verbleiben wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt hier eine Altlastenuntersuchung aufgrund der fortbestehenden Nutzung nicht erforderlich. Zudem liegen der Verwaltung keine weitergehenden Erkenntnisse bezüglich Bodenverunreinigungen vor.

Um die Altlastensituation jedoch abschließend klären zu können, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der für den Bereich der Molkerei (im Bebauungsplan als Nutzungsgebiet 2 dargestellt) bei einer künftigen Nutzungsänderung oder –aufgabe eine orientierende Altlastenuntersuchung vorsieht.

Die nördlich der Molkerei angrenzende Extensivrasenfläche mit eingrünendem Baumbestand (im Bebauungsplan als Nutzungsgebiet 1 dargestellt) wurde nach vorliegenden Erkenntnissen nicht gewerblich genutzt. Ein entsprechender Anfangsverdacht bezüglich einer Altlastenkontamination besteht hier nicht.

8. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind 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 03.05.2007

Stadt Kleve
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -

Im Auftrag

(Schneider)