



Az.: 61.1.0901.002.001

Bebauungsplan Nr. 4-288-0 für den Bereich Heidberg im Ortsteil Materborn
hier: Satzungsbeschluss



| Beratungsweg | Sitzungstermin |
|----------------------------|----------------|
| Bau- und Planungsausschuss | 26.11.2012 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 12.12.2012 |
| Rat | 19.12.2012 |
| | |
| | |
| | |

| | |
|------------------------------|---------------|
| Zuständiger Dezernent | Rauer, Jürgen |
|------------------------------|---------------|

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | <input type="checkbox"/> JA | <input checked="" type="checkbox"/> X | <input type="checkbox"/> NEIN |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|

| | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|---------|--------------|
| Im Haushaltsplan vorgesehen | <input type="checkbox"/> JA | <input type="checkbox"/> NEIN | | | |
| Teilergebnisplan | Teilfinanzplan | Investitionsmaßnahme | | | |
| Produkt Nr. | | | | | |
| Kontengruppe | | | | | |
| Betrag | | | | | |
| einmalige | Erträge | Aufwendungen | laufende | Erträge | Aufwendungen |
| Insgesamt | | | Insgesamt | | |
| Beteiligter Dritter | | | Beteiligter Dritter | | |
| Anteil Stadt Kleve | | | Anteil Stadt Kleve | | |

| |
|--|
| |
|--|

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt wägt alle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Stellungnahmen von Bürgern und Behörden ab und beschließt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), und des § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) den Bebauungsplan Nr. 4-288-0 für den Bereich Heidberg im Ortsteil Materborn, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht sowie den dazugehörigen Gutachten und Berichten als Satzung.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Der Rat der Stadt hat am 30.05.2012 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-288-0 für den Bereich Heidberg im Ortsteil Materborn einzuleiten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.06.2012 bis 13.07.2012 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom 06.06.2012 um ihre Stellungnahme gebeten.

Am 26.09.2012 hat der Rat der Stadt beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4-288-0 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 08.10.2012 bis 08.11.2012 einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 04.10.2012 um ihre Stellungnahme gebeten.

Im vorliegenden Fall werden der Bebauungsplan Nr. 4-288-0 und die 123. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung und die Offenlage wurden in beiden Verfahren zeitgleich durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich daher zum Teil auf beide Bauleitplanverfahren. Da eine inhaltliche Trennung nicht immer möglich ist, werden in diesen Fällen die Anregungen in beiden Verfahren in die Abwägung eingestellt.

Über die schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen, die in Kopie dieser Drucksache beigelegt sind, hat der Rat der Stadt nunmehr unter Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander zu beraten und zu entscheiden.

1. Bezirksregierung Düsseldorf

Die Bezirksregierung Düsseldorf regt an zu prüfen, ob die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht im Randbereich des Plangebiets ausgewiesen werden können. Sie verweist auf § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz, wonach auch eine Abbuchung von einem Ökokonto einen Verlust landwirtschaftlicher Flächen darstellt, den es zu vermeiden gilt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird insofern gefolgt, als eine Prüfung der Kompensationsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets bereits stattgefunden hat.

Die Verwaltung verweist auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan 4-288-0, welcher Gegenstand der Offenlage war. Im dem Fachbeitrag wurden u.a. die Möglichkeiten zur Kompensation innerhalb des Plangebiets geprüft und realisierbare Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt (Maßnahme M1). Weitere Flächen können zur Schaffung des Ausgleichs im Plangebiet nicht beansprucht werden, da aufgrund des technischen Aufbaus der Deponiekörper die Möglichkeiten für Bepflanzungen beschränkt sind. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend über die Abbuchung von Wertpunkten aus einem Ökokonto kompensiert.

2. Kreis Kleve, Der Landrat

A) Als Untere Landschaftsbehörde regt der Landrat des Kreises Kleve im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB an, im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

B) Als Untere Landschaftsbehörde regt der Landrat des Kreises Kleve im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB an, bei der Biotopwertermittlung des Planungszustands im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Rasenflächen unterhalb der Modultische sich aufgrund der Beschattung atypisch entwickeln werden und einen Korrekturfaktor von 0,5 anzusetzen.

C) Als Untere Bodenschutzbehörde regt der Landrat des Kreises Kleve im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB an, im Falle einer Bepflanzung der Deponieflächen darauf zu achten, dass nur Pflanzen gewählt werden, die nicht bis in den Deponiekörper wurzeln. Die entsprechenden Maßnahmen seien vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu A): Der Anregung wurde gefolgt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt worden und war Gegenstand der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Demnach sprechen keine artenschutzrechtlichen Gründe gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, solange der Baumbestand der Deponie Materborn erhalten bleibt. Dieser ist im Bebauungsplan-Entwurf zum Erhalt festgesetzt.

Zu B): Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Bewertung der begrünten Flächen unter den Modultischen wird bereits mit einem Wertfaktor 2, also mit einem um den Faktor 0,66 bzw. 0,50 gegenüber den übrigen nicht überbauten Flächen (Wertigkeiten 3 und 4) reduzierten Wert, angesetzt. Auch in "natürlichen" Situationen wie in gebüschreichen Halboffenlandschaften existieren mehr oder weniger stark beschattete Bereiche. Der angesetzte Wertfaktor entspricht zudem einer Wertigkeit wie Ackerfläche, also einer zeitweise vegetationsfreien Fläche. Durch Lichtmangel verursachte dauerhaft vegetationsfreie Bereiche sind aufgrund des Einfalls von Streulicht bei den typischen Aufstellweisen der Anlagen nicht zu erwarten. Aus Sicht der Verwaltung erscheint die gewählte Bewertung daher ausreichend und eine weitere Reduzierung der Wertigkeit der Flächen kann zum jetzigen Zeitpunkt, zu dem noch keine konkrete Anlagenplanung vorliegt, nicht begründet werden.

Zu C): Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan enthielt bereits zum Zeitpunkt der Offenlage eine Festsetzung über Flächen auf den ehemaligen Deponiekörpern, auf denen Anpflanzungen zum Sichtschutz und zur Kompensation vorzunehmen sind. Die dazugehörige textliche Festsetzung 4.3 gibt auch eine Pflanzliste vor, die zur Auswahl von geeigneten Pflanzen heranzuziehen ist. In der Pflanzliste sind nur solche Pflanzen aufgeführt, deren Wurzeln nicht in den Deponiekörper eindringen. Lediglich bei drei der aufgelisteten Arten handelt es sich um Tiefwurzler, worauf in der Pflanzliste entsprechend hingewiesen wird. Der Bebauungsplan legt fest, dass diese Arten nur in denjenigen Flächen angepflanzt werden dürfen, die sich außerhalb der Deponiekörper befinden. Zusätzlich erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis Nr. 2, dass sämtliche Pflanzungen vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen sind.

3. Stadtwerke Kleve GmbH

Die Stadtwerke Kleve regen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB an, im Plangebiet eine Grundstücksfläche mit den Maßen ca. 6 m x 6 m im Bereich der bestehenden kV-Freileitung (Eisenmast, gemäß der beigefügten Anlage) für eine

Transformatorstation vorzusehen. Ferner wurde angeregt, die in der Straße Heidberg liegende Wasserversorgungsleitung als Ringleitung zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wurde gefolgt.

In den Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB war, wurde im Bereich des genannten Eisenmastes im Südwesten des Plangebiets eine ca. 6 m x 6 m große Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Der Leitungsbestand im Plangebiet wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bochum

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebiets Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Anschlüsse zum Zwecke der Versorgung von Windkraft-, Brandmeldeanlagen, Photovoltaik oder ähnlichen Einrichtungen dienen nicht der Versorgung von dauerhaften Wohn- oder Geschäftsorten. Diese Anschlüsse stellen daher auch keine Universaldienstleistung im Sinne des § 78 Telekommunikationsgesetz dar. Damit bestehe in diesen Fällen keine Verpflichtung der Deutschen Telekom zur Leistungserbringung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt ist der Verwaltung bekannt.

5. Anlieger A

Die Anlieger A regen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB an, die seitlich ihres Grundstücks verlaufende, vom Heidbergweg abzweigende, innerhalb des Plangebiets liegende, Zuwegung zu ihrem rückwärtigen Garten auch zukünftig zu ermöglichen. Dieser Zugang sei der einzig ebenerdig verlaufende zum Grundstück und werde nebst Randbegrünung seit langer Zeit durch die Anregunggeber gepflegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wurde gefolgt.

Die genannte Zuwegung befindet sich auf einem städtischen Grundstück. Die Nutzung des Weges durch die Anregunggeber wird seitens der Stadt Kleve zwar geduldet, grundbuchrechtliche oder Baulasteintragungen existieren jedoch nicht. Aus Sicht der Verwaltung wird die vorliegende Planung durch die weitere Nutzung des Weges durch die Anregunggeber nicht beeinträchtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans, welcher Gegenstand der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB war, legt den fraglichen Bereich daher als zu erhaltende Grünfläche fest, wodurch die derzeitige Bestandssituation gesichert wird. Bei der Festlegung von Ausgleichsanpflanzungen wurde ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten, um eine Zugänglichkeit des Grundstücks der Anregunggeber weiterhin zu ermöglichen. Da aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis für diese zusätzliche Erschließung des Grundstücks besteht und keine vertragliche Vereinbarungen oder Baulasteintragungen vorliegen, ist die weitergehende planungsrechtliche Sicherung der Zuwegung im Planentwurf nicht vorgezogen.

6. Anlieger B

Anlieger B regt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB an, das Gelände der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Zuge der Baumaßnahmen abschließend mit einer artenreichen, extensiv zu bewirtschaftenden Blütenmischung einzusäen, um den mit der Planung verfolgten ökologischen Gedanken im Sinne einer Förderung Blüten besuchender Insekten auszuweiten. Anlieger B weist darauf hin, dass am Rand des Plangebiets einige Bäume wachsen, die für Insekten ein wichtiger Nahrungslieferant sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wurde gefolgt.

Gemäß den Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die unversiegelten Flächen im Plangebiet dauerhaft zu begrünen sind. Im Falle einer Wiederbegrünung nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Ansaat mit einer geeigneten kräuterreichen Gräsermischung vorzunehmen. Der Gehölzbestand im Osten/ Südosten des Plangebiets wird zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen waren Gegenstand der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

7. Gruppe von Anliegern A

Eine Gruppe von Anliegern A regt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB an, den mittig durch das Plangebiet verlaufenden Weg nicht als durchgehende Straßenverkehrsfläche festzusetzen, um eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Durchgangsverkehr zu vermeiden. Als fußläufige Verbindung zwischen Kuhstraße und Treppkesweg solle er jedoch erhalten bleiben, u.a. um Schulkindern den Weg zur nächstgelegenen Bushaltestelle zu erleichtern.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wurde gefolgt.

Im Bebauungsplan-Entwurf, der Gegenstand der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB war, wird nur der tatsächlich bereits ausgebaute südliche Teil des Wegs, der zur Erschließung der Deponieflächen notwendig ist, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der übrige Teil, der bisher nur als unbefestigter Schotterweg existiert und nach Norden hin von der Wohnstraße „Heidberg“ abgebunden ist, wird als Fußweg ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht besteht an dieser Stelle kein Erfordernis einer durchgehenden Befahrbarkeit für den motorisierten Verkehr, da nur ca. 400 m weiter in westliche und ca. 300 m weiter in östliche Richtung Verbindungen zwischen Kuhstraße und Treppkesweg gegeben sind.

8. Gruppe von Anliegern B

Eine Gruppe von Anliegern B regt an, die unbebauten Grundstücke zwischen Treppkesweg, Ruppenthaler Weg und Heidberg in den Bebauungsplan einzubeziehen, um sie einer Bebauung zuzuführen. Seit Jahren schon bemühe sich die Gruppe darum, für ihre ungenutzten Grundstücke Baurecht zu erlangen. Bisher seien alle Anfragen abgelehnt worden mit Verweis auf die möglichen Gefahren, die von den Deponien ausgehen. Da nun die Planung einer Freiland-Photovoltaikanlage betrieben werde, gehe man davon aus, dass keine Gefahr mehr vorliegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts sind die fraglichen Grundstücke auf ihre Eignung als Wohnbaufläche untersucht worden. Als Ergebnis stellte sich heraus, dass eine Entwicklung nicht empfehlenswert ist, da es sich um Flächen im Außenbereich handelt, der nach der Zielvorstellung des Stadtentwicklungskonzepts möglichst von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden soll. Außerdem ist mit erheblichen Belastungen des Bodens zu rechnen, die einer Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke entgegenstehen, weil gesundheitliche Gefährdungen nicht ausgeschlossen werden können. Neueste Untersuchungen im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve kommen zu ähnlichen Aussagen. Angesichts des Vorhandenseins alternativer Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet und auch in Materborn, die für eine Wohnbaunutzung deutlich besser geeignet sind, sollen die fraglichen Flächen zukünftig im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Wohnbauland dargestellt werden. Vor diesem Hintergrund ist die Aufnahme der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Zwecke der Schaffung von Baurecht städtebaulich nicht vertretbar.

9. Grundstückseigentümer A

Grundstückseigentümer A ist Eigentümer eines im Geltungsbereich der 123. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplangebiets Nr. 4-288-0 gelegenen Flurstücks. Er weist darauf hin, dass sein Grundstück im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve als Wohnbaufläche dargestellt ist und die Fläche in Bebauungsplanentwürfen in der Vergangenheit ebenfalls für Wohnbebauung vorgesehen war. Grundstückseigentümer A regt an, ihm im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung an anderer Stelle in Materborn eine entsprechend große Ersatzbaufläche zur Verfügung zu stellen.

Ferner regt Grundstückseigentümer A an, im Zuge der weiteren Bauleitplanung die Auswirkungen der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu konkretisieren – insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Erschließung der Fläche sowie die Regelungen des BauGB zum Thema Entschädigung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im vorliegenden Fall wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt. Im Bebauungsplan-Entwurf erfolgt eine weitere Konkretisierung der zulässigen Nutzung des fraglichen Flurstücks durch die Festsetzung einer Grünfläche, die mit einer Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB versehen ist. Der Flächennutzungsplan selbst entfaltet keine Rechtswirkung nach außen, sondern ist lediglich ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Dementsprechend können Entschädigungsansprüche nach §§ 39-42 BauGB bei der Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht werden.

Auch die Festsetzungen des Bebauungsplans lösen im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche aus, da durch sie lediglich der vorhandene Gehölzbestand auf dem Grundstück des Anregunggebers gesichert wird. Eine bauliche Nutzbarkeit der fraglichen Parzelle war aufgrund ihrer Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB auch vor Einleitung der Bauleitplanverfahren nicht gegeben. Rechtskräftige Bebauungspläne für diesen Bereich existieren nicht. Die Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Bepflanzung im Bebauungsplan zieht keine besonderen Aufwendungen nach sich und führt auch nicht zu einer wesentlichen

Wertminderung. Somit entsteht weder ein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB, noch werden Vermögensnachteile oder eine Wertminderung des Grundstücks herbeigeführt, die eine Anwendung der §§ 40-42 BauGB begründen würden.

Eine weitere Konkretisierung der vorliegenden Planung erfolgt nicht, da der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4-288-0 bereits hinreichende Festsetzungen enthält, die zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Da eine bauliche Nutzung des sich im Eigentum des Anregungsgebers befindlichen Grundstücks städtebaulich nicht verträglich und somit planerisch nicht vorgesehen ist, besteht keine Notwendigkeit zur Sicherung einer Erschließung im Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die betrachtete Fläche bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Kleve auf ihre Eignung als Wohnbaufläche untersucht worden ist mit dem Ergebnis, dass eine Nutzung zu Wohnbauzwecken nicht empfehlenswert ist. Die Gründe liegen insbesondere in der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzepts, die Innenentwicklung voranzutreiben und den Außenbereich vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme nach Möglichkeit zu schützen, sowie in der Altlastenproblematik. Dementsprechend ist die Fläche im Zuge der aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Kleve im Vorentwurf des Plans als Wohnbaufläche bereits zurückgenommen worden.

Kleve, den 19.11.2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brauer', written in a cursive style.

(Brauer)