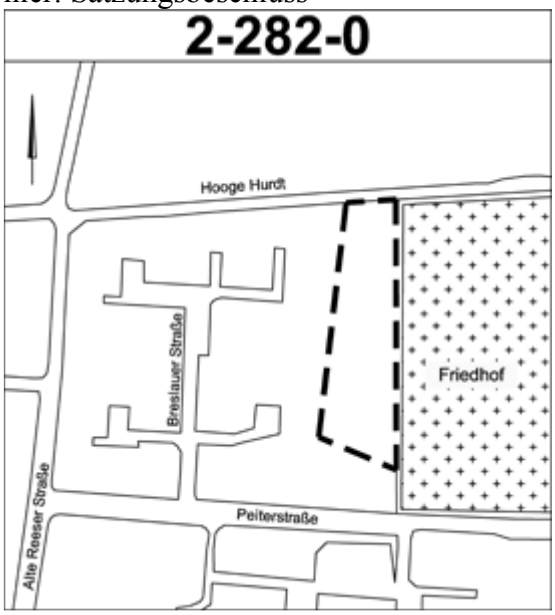
Stadt Kleve
Der Bürgermeister

Az.: 61.1.0901.002.001

Drucksache Nr.: 745 /IX.
IX. Ratsperiode
öffentliche Sitzung

Bebauungsplan Nr. 2-282-0 für den Bereich Peiterstraße/ Hooge Hurdt im Ortsteil Kellen
hier: Satzungsbeschluss



Beratungsweg	**Sitzungstermin**
Bau- und Planungsausschuss	21.02.2013
Haupt- und Finanzausschuss	06.03.2013
Rat	13.03.2013

Zuständiger Dezernent	Rauer, Jürgen

Finanzielle Auswirkungen		JA	X	NEIN

Im Haushaltsplan vorgesehen		JA		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. 4 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. 2-282-0 für den Bereich Peiterstraße/ Hooge Hurdt im Ortsteil Kellen, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie den dazugehörigen Gutachten und Berichten als Satzung.

Gleichzeitig fasst der Rat der Stadt entsprechend den Ausführungen in der Drucksache folgenden Änderungsbeschluss:

Der sich aus der Planung ergebende rechnerische naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird mit 7.070 Punkten festgelegt. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist die Abbuchung von 7.070 Ökopunkten aus dem beim Kreis Kleve geführten Ökokonto erforderlich, wozu die Stadt Kleve durch vertragliche Vereinbarungen berechtigt ist. Der Ausgleich wurde auf den Flächen „Gemarkung Hurendeich, Flur 5, Flurstücke 47 und 55 durchgeführt.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Der Rat der Stadt hat am 29.09.2010 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-282-0 für den Bereich Peiterstraße/ Hooge Hurdt einzuleiten. In der Zeit vom 18.10.2010 bis 18.11.2010 einschließlich hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die Planentwürfe zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2010 um ihre Stellungnahme gebeten.

Am 13.04.2011 entschied der Rat der Stadt über die schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und beschloss gleichzeitig die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2-282-0 nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 19.09.2011 bis 21.10.2011 einschließlich zur Einsicht öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2011 um ihre Stellungnahme gebeten.

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

1. Kreis Kleve, Der Landrat

Als Untere Wasserbehörde

Als Untere Wasserbehörde weist der Landrat darauf hin, dass das Plangebiet nicht in der Fläche enthalten sei, auf die sich die wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.01.2009 (Az.: 6.1-34405) als Rechtsgrundlage für die Niederschlagswasserbeseitigung beziehe. Es sei eine Änderung der Einleitungserlaubnis zu beantragen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die vorgesehene Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter wird kurzfristig eine Änderung der wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve beantragt.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Der KBD weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebiet liegt. Es lägen konkrete Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Bombenblindgänger) vor. Der KBD empfiehlt daher vor Beginn von Bauarbeiten eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen, deren Art und Umfang mit dem KBD abzustimmen sei. Ferner empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine entsprechende Untersuchung des Plangebiets wurde veranlasst und bereits durchgeführt. Die Existenz von Kampfmitteln hat sich nicht bestätigt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen

werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vorsorglich wird der Bebauungsplan daher mit einem Hinweis versehen, wonach im Falle eines Fundes von Kampfmitteln im Zuge von Bauarbeiten diese sofort einzustellen und der KBD zu verständigen ist.

3. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Niederrhein, Wesel

Der Landesbetrieb weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass die der äußeren Erschließung des Plangebiets dienende, von der Landesstraße 8 (Postdeich) abzweigende Straße Hooge Hurdt augenscheinlich ein Wirtschaftsweg nach Ausbauzustand und Beschilderung und für die Aufnahme von allgemeinem Kraftfahrzeugverkehr nicht geeignet und bestimmt sei. Als Wirtschaftsweg sei sie als nichtöffentliche Straße einzustufen und erhalte dadurch straßenrechtlich den Status einer Zufahrt. Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NW bedürfen bauliche Anlagen, die an den freien Strecken der Landesstraßen über Zufahrten zu dieser erschlossen sind, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
Dem Bebauungsplan könne nur zugestimmt werden, wenn entweder der Einmündungsbereich der Hooge Hurdt verkehrsgerecht und für Begegnungsverkehr ausgebaut oder diese Anbindung für Kfz abgebunden werde.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB weist der Landesbetrieb erneut darauf hin, dass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sei, dass kein unzulässiger Verkehr zur L8 (Postdeich) abgewickelt werden kann. Sofern eine Erschließung über diese Straße doch gewünscht und entsprechend der verkehrsgerechte Ausbau des Anbindungsbereichs in Erwägung gezogen werde, sei eine frühzeitige Abstimmung sowie ggf. der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb erforderlich. Der Ausbau erfolge zu Lasten der Stadt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Belange des Landesbetriebs Straßenbau NRW betreffen die äußere Erschließung des Plangebiets, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren wird im Zuge der Realisierung der Planung dafür Sorge getragen, dass die Erschließung des Plangebiets gesichert ist. Dazu zählt auch die Prüfung, ob eine Zufahrt über die Landesstraße erfolgen kann und ob hierfür ggf. bauliche Anpassungen erforderlich sind. Die gesetzlichen Bestimmungen werden dabei beachtet. Eine Erschließung über die Alte Reeser Straße ist in jedem Fall gegeben.

4. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn

Das Amt für Bodendenkmalpflege regt an, einen Hinweis auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW in den Satzungstext des Bebauungsplans aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung wird gefolgt.
Ein entsprechender Hinweis wurde bereits zur Einleitung des Verfahrens in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bochum

Die Deutsche Telekom weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und erneut im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird sowohl der Beginn als auch der Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom rechtzeitig schriftlich angezeigt.

6. Thyssengas GmbH

Die Thyssengas GmbH weist im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass im Bereich des Plangebiets eine Gasfernleitung verläuft. Es wird angeregt, die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung wird gefolgt.
In die Planzeichnung des Bebauungsplans wird die Leitungstrasse einschließlich ihres Schutzstreifens nachrichtlich übernommen.

7. Deichverband Xanten-Kleve

Der Deichverband weist darauf hin, dass sich die in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Zuggraben auf das unmittelbar angrenzende Einzugsgebiet bezieht. Jedoch bestünden aufgrund des sehr hohen Volumens der Rückhaltung und der bestehenden gedrosselten Einleitungsmenge von 230 l/s keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für die vorgesehene Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter wird kurzfristig eine Änderung der wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve beantragt.

8. Anlieger A

Anlieger A regt an, die ganz im Norden des Plangebiets und östlich seines Grundstücks gelegene Baufläche soweit nach Süden zu verschieben, bis die Nordseite der Baufläche auf einer Höhe liegt mit der südlichen Grundstücksgrenze von Anlieger A.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Anlass für eine Verschiebung der angesprochenen Baufläche. Sie ist mit möglichst geringem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze so plat-

ziert, dass der damit freigehaltene südliche Teil des Grundstücks eine hohe Attraktivität für die Gartennutzung erhält und ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden eingehalten wird. Das Prinzip der optimalen Ausnutzung und Orientierung der Grundstücke wurde auch bei der Platzierung der übrigen Bauflächen im Plangebiet angewandt und sollte für das gesamte Plangebiet beibehalten werden. Auf diese Weise wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen, wozu die Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet ist.
Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks von Anlieger A entsteht nicht. Angesichts der festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie des großzügigen Abstands zum Grundstück des Anregunggebers ist nicht damit zu rechnen, dass es zu unzumutbaren Verschattungen oder sonstigen negativen Auswirkungen kommt.

9. Anregunggeber A

Anregunggeber A regt an, das Baufenster im Südwesten des Plangebiets um 90° zu drehen. Das Grundstück sei für Anregunggeber A bereits reserviert worden. Man plane die Errichtung eines Energieeffizienzhauses, dabei sei man auf eine Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen angewiesen. Die derzeitige Bemaßung des Baufensters werde wahrscheinlich nicht ausreichend sein, um das Bauvorhaben wie geplant zu realisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Das Baufenster verfügt über die Maße 11,00 m x 14,00 m. Damit bietet es ausreichend Platz für die üblichen Grundrisse eines freistehenden Einfamilienhauses – sowohl bei einer Nord-Süd- als auch bei einer Ost-West-Ausrichtung. Die Verwaltung begrüßt die Absicht des Anregunggebers A, ein energiesparendes Wohnhaus zu errichten. Sie ist der Auffassung, dass eine Nord-Süd-Ausrichtung in dem vorhandenen Baufenster möglich ist und sieht daher keinen Anlass, die Planung zu ändern.

Hinweis der Verwaltung:
Nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB haben sich in Bezug auf den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf geringfügige Änderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und des erforderlichen Ausgleichs erfolgte im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, welcher von dem Büro Ludger Baumann erarbeitet wurde und Bestandteil des Bebauungsplans ist. Ursprünglich wurde ein Kompensationsbedarf von 6.861 Ökopunkten ermittelt. Zwischenzeitlich mussten jedoch auf dem im Plangebiet gelegenen Grundstück der Stadtwerke Kleve drei Bäume gefällt werden, was eine Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich machte. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde an die neue Ausgangssituation angepasst. Im Ergebnis hat sich der Ausgleichsbedarf minimal auf 7.070 Ökopunkte erhöht. Die Änderung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Kleve abgestimmt.

Kleve, den 12.02.2013

In Vertretung

(Haas)
Erster Beigeordneter/
Stadtkämmerer