



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21
- 1. Änderung (Am Hausacker) -
5. vereinfachte Änderung
gemäß § 13 BauGB**

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Ziel der Planung, räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet
2. Zustandsbeschreibung, Erschließung
3. Darstellung im Flächennutzungsplan, Ziele und Inhalt der Planung
4. Bodenordnende Maßnahmen
5. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz, Bodenschutz
6. Bodenschutz/Altlasten
7. Kosten des Verfahrens



1. Anlass und Ziel der Planung, räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der Eigentümer des Grundstücks Geldener Straße 11 und 13, Gemarkung Nieukerk, Flur 40, Flurstück 173 beantragt die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Auf dem hier genannten Flurstück betreibt der Eigentümer ein orthopädisches Schuhgeschäft, das bereits im Jahr 1902 gegründet wurde.

Auf Grund des handwerklichen Könnens und der fachlichen Expertise ist dieses Geschäft mittlerweile weit über Nieukerks Grenzen bekannt. Im Erdgeschoss wird ein Schuhgeschäft mit angegliederter Werkstatt betrieben und im Obergeschoss befindet sich die Wohnung des Eigentümers. Um den neusten Anforderungen an orthopädischen Gerätschaften gerecht zu werden und den Standort zu sichern, ist eine Erweiterung der Werkstatt unumgänglich. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans durch eine entsprechende Vergrößerung der überbaubaren, zweigeschossigen Fläche erforderlich. Dadurch würde gleichzeitig auch der bereits vorhandene zweigeschossige Anbau planungsrechtlich abgesichert.

Das vereinfachte Verfahren ist anwendbar, da die Änderungen nur geringfügig sind, und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Städtebauliche Gründe stehen der Änderung nicht entgegen. Da von Seiten des Kreis Kleve eine Baugenehmigung über eine Befreiung von den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt wurde, wird hier die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Das zu überplanende Flurstück hat eine Größe von 816 qm und befindet sich an der endgültig ausgebauten Geldener Straße, die den Innenbereich des Ortsteil Nieukerk mit der Klever Straße verbindet. Direkt gegenüber befindet sich das Kriegerdenkmal im südlichen Bereich des Nieukerker Friedhofs.

2. Zustandsbeschreibung, Erschließung

Das Grundstück ist zu einem großen Teil mit Gebäuden bebaut bzw. mit befestigten Flächen versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich mittig ein größerer Fischteich und im südwestlichen Bereich eine kleinere Grünfläche.



Die Erschließung ist über die Geldener Straße gesichert und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan, Ziele und Inhalt der Planung

Das Änderungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, die Möglichkeit zu schaffen, einen zweigeschossigen, vorhandenen Anbau planungsrechtlich abzusichern und eine Erweiterung der Werkstatt zu ermöglichen.

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, Kerken – Nieukerk Nr. 21 – 1. Änderung – (Am Hausacker) werden in der Weise geändert, dass die zweigeschossige überbaubare Fläche auf dem Flurstück, Gemarkung Nieukerk, Flur 40, Flurstück 173 (Geldener Straße 11 und 13) in Richtung Südosten erweitert wird. Dabei wird die hintere Baugrenze analog zur 4. vereinfachten Änderung auf dem Nachbarflurstück festgesetzt.

Gleichzeitig wird die Baugrenze, die sich momentan an der Hauswand des Wohnhauses und Werkstatt Geldener Straße 11 befindet, in südöstlicher Richtung verlängert.

Im Bereich der neuen zweigeschossigen Baufläche steht an der Grenze auf dem Nachbargrundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude, das durch die 4. vereinfachte Änderung in 2022 planungsrechtlich abgesichert wurde. Dadurch ergibt sich eine analoge städtebauliche Ausprägung zu dem Flurstück Geldener Straße 9.

Die Grundflächenzahl wird für das Grundstück Geldener Straße 11 und 13 abweichend von den Orientierungswerten des § 17 Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete (0,4) und in Anlehnung an § 19 Abs. 4 Sätze 3+4 Baunutzungsverordnung auf 0,5 festgesetzt. Im Bereich der 4. vereinfachten Änderung wurde für das Grundstück Geldener Straße 9 eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese wird im Bereich der 5. vereinfachten Änderung deutlich unterschritten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und auch die Gestaltungssatzung bleiben unverändert.



4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz, Bodenschutz

Es werden zusätzliche Bauflächen geschaffen und die bestehende Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,5 erhöht.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft findet jedoch nicht statt, da die Erweiterungsflächen bereits jetzt zum Teil bebaut sind oder durch Pflasterflächen geprägt sind.

Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Eine Artenschutzprüfung wurde im Mai 2024 durchgeführt und durch Gutachten vom 17.05.2024 protokolliert. Im Rahmen des Gutachtens kommt man zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen sind:

- 1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 2009).*
- 2. Rückbauarbeiten an den Dächern sowie der Rückbau von Fassadenverkleidungen sind ebenfalls außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Zu Beginn sind die randständigen Bereiche des Daches, z.B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschrägen, von Hand zu öffnen, Gleiches gilt für die Entfernung der Fassadenverkleidung.*
- 3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einen Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu hältern; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.*



4. *Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff (zzgl. einiger Ablenkungskästen für kleine Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen) auszugleichen.*
5. *Verlagern sich die Abbrucharbeiten in die o.g. Brut- und Setzzeiten, sind die Bestandsgebäude vor Beginn der Arbeiten noch einmal vollständig durch einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren. In diesem Fall sind die unter Punkt 2 aufgeführten Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Für den Fund von Fledermäusen gelten die Punkte 3 und 4.*
6. *Der Fund besetzter Vogelnester (mit Eiern oder Jungvögeln) ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.*
7. *Gartenteiche können im urbanen Raum von geschützten Tierarten, wie Amphibien und Libellen, besiedelt werden. Diese Arten sind bei einem Teichrückbau zu berücksichtigen. Die in Kapitel 2 aufgeführten Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG werden durch die Entfernung des Teiches nicht ausgelöst, sofern der Rückbau im Spätsommer¹ durchgeführt wird und alle geschützten Tiere (Amphibien und Libellenlarven) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fachgerecht umgesiedelt werden.*

¹ Zu betrachten sind hier im urbanen Raum häufige und weit verbreitete Amphibienarten, Bergmolch (*Mesotriton alpestris*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) halten sich von Februar bis April im Laichgewässer auf. Erdkröten (*Bufo bufo*) suchen ebenfalls im Februar ihre Laichgewässer auf; die Weibchen bleiben nur wenige Tage, während sich die Männchen bis Juni/Juli im Gewässer aufhalten können. Alle drei Arten überwintern von Oktober/November bis Februar/März (Nöllert 1992). Berücksichtigt man noch den Abschluss der Larven-Metamorphose, dann halten sich voraussichtlich Mitte August/Anfang September keine Amphibien mehr im Garten auf.



6. Bodenschutz/Altlasten

Laut Auskunft des Kreises Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt, sind für das Grundstück in Kerken, Geldener Straße, Gemarkung Nieukerk, Flur 40, Flurstück 173 nach derzeitigem Stand keine Eintragungen gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vorhanden.

7. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Der Gemeinde Kerken entstehen lediglich geringfügige Kosten für die Verfahrensabwicklung.