

**Gemeinde Uedem
Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Planen, Bauen und Umwelt**

**Bebauungsplan Keppeln Nr. 10
„Bereich zwischen Beginnenfeld
und Am Beginnenkamp“**

1. vereinfachte Änderung

Entwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

12. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Landesplanerische Vorgaben	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts	5
5	Ziele der Bauleitplanung.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	6
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen (WH max., GH max.).....	6
6.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	6
6.4	Höhenlage der Gebäude	6
6.5	Bauweise.....	7
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.7	Stellplätze, Garagen und Carports.....	8
6.8	Öffentliche Verkehrsflächen.....	8
6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
6.10	Gestalterische Festsetzungen.....	8
7	Erschließung	9
8	Ver- und Entsorgung.....	9
8.1	Gas, Wasser, Strom	9

8.2	Schmutzwasser / Regenwasser	10
9	Immissionsschutz	11
10	Belange von Natur und Landschaft	12
10.1	Eingriffsregelung.....	12
10.2	Artenschutz.....	12
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
12	Altlasten.....	12
13	Kampfmittel	13
14	Hochwassergefahr / Starkregen.....	13

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Keppeln Nr. 10 „Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp“ ist seit dem 15.02.2025 rechtskräftig.

Die vorbereitenden Erschließungsarbeiten zum Kanal- und Straßenbau haben begonnen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans gab es von Anwohnerseite umliegender Grundstücke Bedenken hinsichtlich der Realisierung des neuen Wohngebiets. Dabei ging es primär um den bereits im Bestand vorhandenen Höhenunterschied zwischen den bestehenden, im Norden angrenzenden Grundstücken entlang der Straße „Beginnenfeld“ und dem südlich angrenzenden neuen Baugebiet, welches rund 50 cm höher liegt. In Folge des Gefälles wurde unter Berücksichtigung weiterer zu erwartender Aufschüttung des Geländes im Zuge des Straßenbaus befürchtet, dass bei Starkregenereignissen Wasser auf die Nachbargrundstücke laufen könnte. Als erste Reaktion auf die Befürchtungen der Anwohner wurde die Höhenlage der neuen Straße im Bereich des Stichwegs im Westen des Änderungsbereichs um rund 60 cm reduziert (von 36,40 m über NHN gemäß der dem bestehenden Bebauungsplan zugrundeliegenden Tiefbauplanung auf 35,81 m über NHN).

Um die Belange der nördlich angrenzenden Anwohner noch besser berücksichtigen zu können, hat sich die Gemeinde Uedem entschlossen, den Bebauungsplan Keppeln Nr. 10 im nördlichen Teilbereich zu ändern. Wesentlicher Auslöser war dabei der Anspruch, die Geländeaufschüttung im Bereich der nördlichen Grundstücke des Neubaugebiets so zu begrenzen, dass die nördlichen Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Neben dieser beabsichtigten neuen Festsetzung zur Höhenlage sollte durch weitere geänderte Festsetzungen der Abstand der neuen Baukörper zu den Bestandsgrundstücken vergrößert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt:

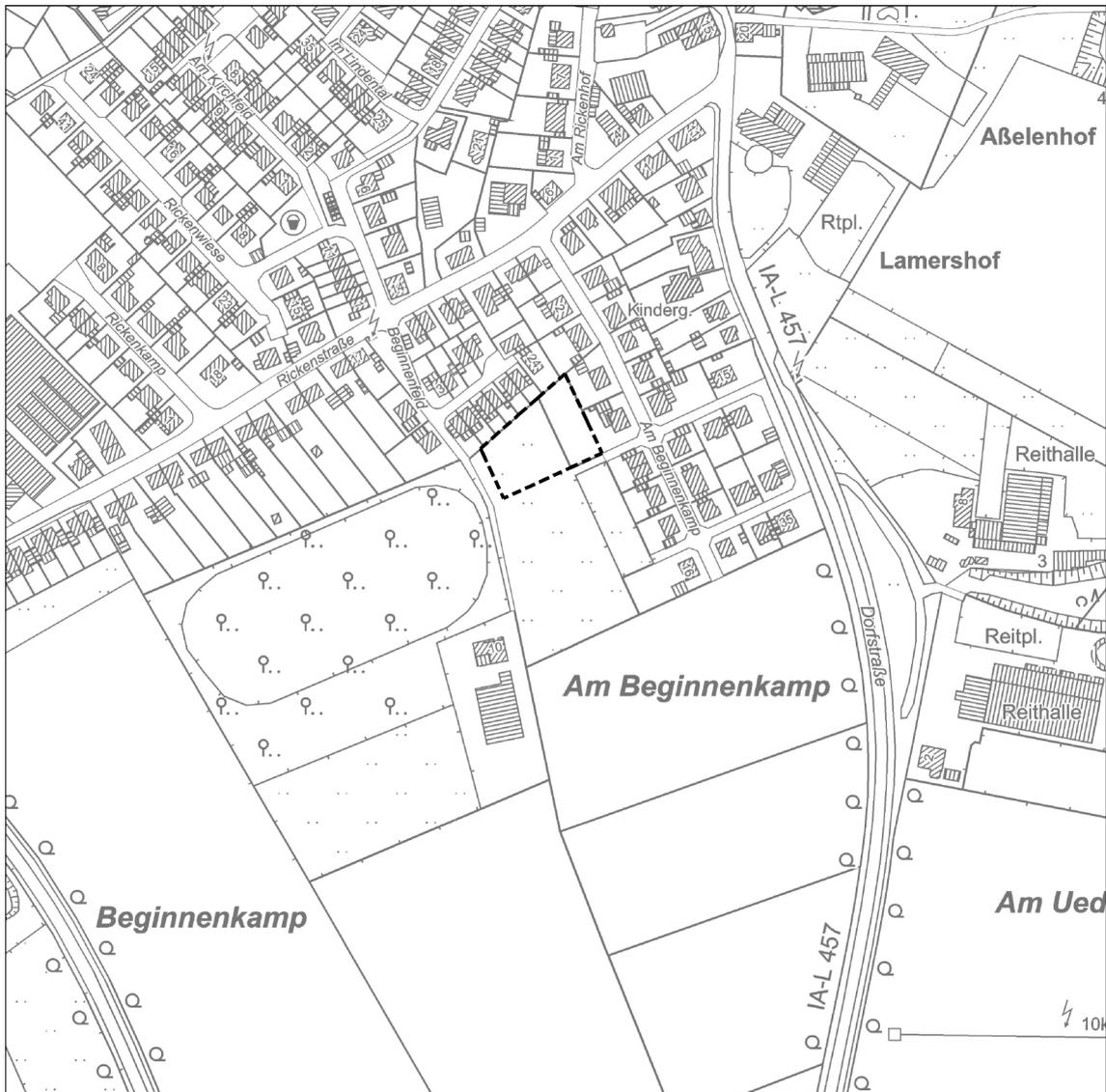
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) liegen nicht vor.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 2.700 m² große Plangebiet (Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung) befindet sich im Süden des Ortsteils Keppeln, rund 100 m westlich der Landesstraße L 457. Es handelt sich um die nördliche Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans.

Es umfasst Teile der Flurstücke 312 und 313 in der Flur 8 der Gemarkung Keppeln. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)



3 Gegenwärtiger Zustand

Die Baureifmachung des Bebauungsplangebiets hat begonnen. Vorher handelte es sich bei der Fläche überwiegend um eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die in der Vergangenheit auch als Pferdeweide genutzt worden war. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung. Westlich verläuft ein Wirtschaftsweg, an den im Westen eine Pferdelaufbahn anschließt. Die weitere Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Abbildung: Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab)



4 Planungsvorgaben

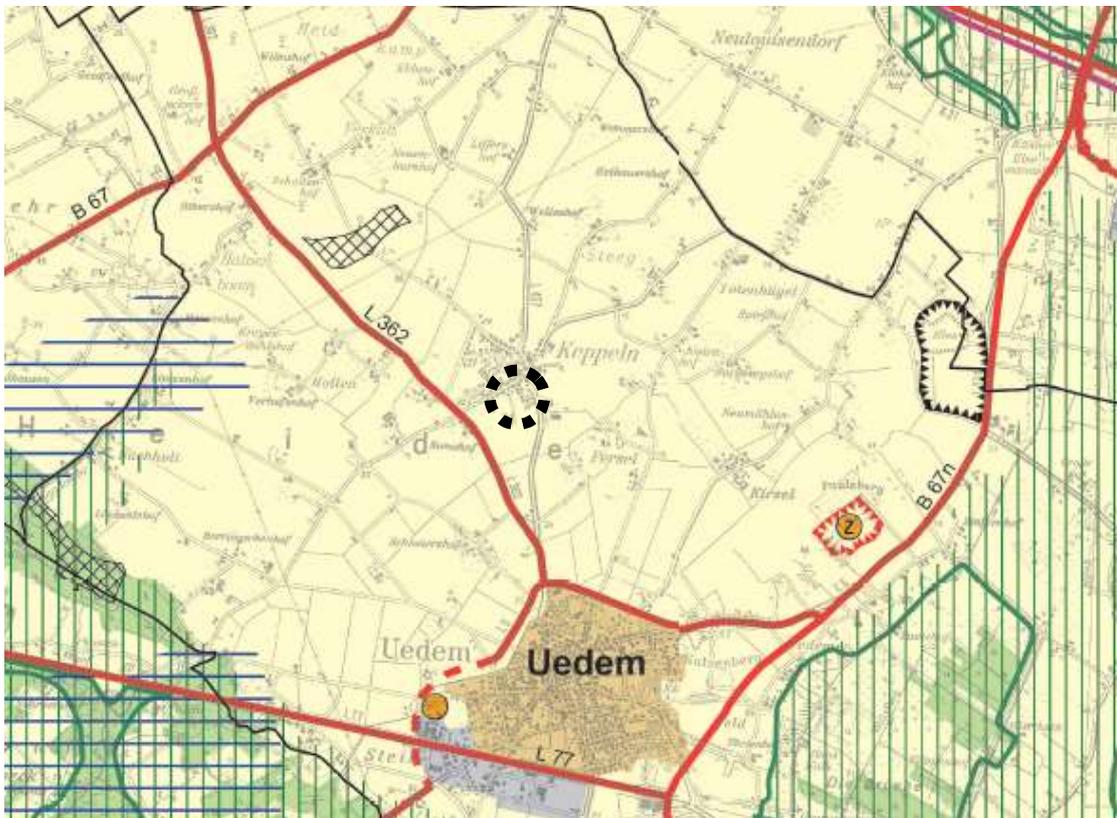
4.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist die Fläche dem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich zugeordnet.

Gemäß RPD, Kap. 3.1 „Siedlungsstruktur“, Ziel 1 sollen die Kommunen „bei der Bauleitplanung [...] gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.“

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



Die Fläche befindet sich nicht in einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung oder innerhalb eines regionalen Grünzugs. Eine Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen lässt sich im Zusammenhang mit einer Realisierung der Planung nicht erkennen. Dafür spricht insbesondere, dass die Fläche direkt an den Siedlungskörper angrenzt. Die hier vorgesehene kleinflächige Siedlungserweiterung dient zudem lediglich dem örtlichen Bedarf.

Naturräumlich bzw. topografisch vorgegebene Siedlungsbegrenzungen werden durch das Plangebiet nicht überschritten. Stattdessen fügt sich die neue Bebauung angesichts der nördlich und östlich bereits bestehenden Wohnbebauung in den Bebauungszusammenhang ein.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

4.3 Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befand sich vor der Aufstellung des Bebauungsplans Keppeln Nr. 10 im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 des Kreises Kleve.

Für die betroffene Fläche galt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ (Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen).

Vor Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgte eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung.

Die vormaligen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans traten mit dem Inkrafttreten der überplanenden Bauleitplanung außer Kraft.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts wie z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele der Bauleitplanung

Die vorliegende erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Keppeln Nr. 10 „Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp“ dient dazu, die Geländehöhenentwicklung im Grenzbereich zu den nördlichen Bestandsgrundstücken an der Straße „Beginnenfeld“ zu reglementieren, um ein zu großes Gefälle mit möglichen Starkregenabflüssen zu verhindern. Zudem sollen durch Änderungen an den überbaubaren Grundstücksflächen und an den Garagenflächen die Abstände von Neubauten zu den nördlichen Grundstücksgrenzen vergrößert werden. Ein Abrücken von den nördlichen Bestandsgrundstücken soll auch durch eine Änderung der zulässigen Hausformen für die Grundstücke rechts und links des neuen öffentlichen Stichwegs im Westen des Änderungsbereichs gefördert werden. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern würde der dann mögliche Doppelbaukörper eher von der nördlichen Grundstücksgrenze abrücken.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Änderungen an der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgen durch die vorliegende Änderungsplanung nicht.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind hier unzulässig, da deren Ansiedlung der beabsichtigten Struktur mit dem Hauptziel einer ruhigen Wohnnutzung zuwiderlaufen würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert für Obergrenzen eingehalten. Diese Festsetzung gilt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und erfährt durch das vorliegende Verfahren keine Änderung.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird (entsprechend der Umgebungsbebauung) auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

Diese Festsetzung gilt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und erfährt durch das vorliegende Verfahren keine Änderung.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (WH max., GH max.)

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Siedlung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Die Höhenfestsetzungen erfolgen bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

Die getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen galten bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und erfahren durch das vorliegende Verfahren keine Änderung.

6.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die vorgenommene Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte lässt die gewünschte maßvolle Nachverdichtung zu, ohne zu einer zu hohen Auslastung zu führen, die sich u.a. in einem größeren Stellplatzbedarf und verstärkter Lärmentwicklung äußern könnte.

Diese Festsetzung gilt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und erfährt durch das vorliegende Verfahren keine Änderung.

6.4 Höhenlage der Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB kann bei Festsetzungen nach § Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Hiervon wird im vorliegenden Änderungsverfahren für die nördlichen Bau-

grundstücke Gebrauch gemacht, um die Grundstücksauffüllungen im Grenzbereich zu den Bestandsgrundstücken an der Straße „Beginnenfeld“ zu begrenzen. Der festgesetzte Wert von 36 m über NHN für die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante orientiert sich an der Ausbauhöhenplanung für den Erschließungsstichweg sowie am bestehenden Geländeniveau. Die Festsetzung enthält den Passus „plus/minus 30 cm“ (von den festgesetzten 36 m), um noch Spielraum in der Genehmigungsplanung im Fall von Änderungen in der Tiefbauplanung zu haben.

6.5 Bauweise

Im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung gilt im rechtskräftigen Bebauungsplan, dass in der offenen Bauweise lediglich Einzelhäuser zulässig sind.

Im Zuge der Änderungsplanung erhalten die Grundstücke beidseits des Stichweges im Westen des Änderungsbereichs die neue Festsetzung, dass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Dies erfolgt im Hinblick auf eine Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten. Außerdem ermöglicht eine Doppelhausbebauung westlich des Stichweges zusätzlichen Abstand zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück.

Insgesamt soll durch die festgesetzte offene Bauweise der bauliche Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung aus der Nachbarschaft beibehalten werden.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtebaulichen Ordnungsrahmens und belässt dabei auf der anderen Seite dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Die vorliegende Änderungsplanung beinhaltet eine Verschiebung und Neustrukturierung der festgesetzten Baugrenzen. Zum einen werden die Baugrenzen im Norden von den Bestandsgrundstücken Beginnenfeld 12 bis 22 einheitlich um 2 m abgerückt. Der Abstand der neuen Baukörper soll damit mit Blick auf den bestehenden Höhenunterschied vergrößert werden, um eine bessere Berücksichtigung der nachbarlichen Belange zu gewährleisten.

Zweitens werden die Baugrenzen östlich des Stichweges zu einer L-förmigen überbaubaren Grundstücksfläche vereinigt, um zum einen eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper zu erreichen und zweitens die Möglichkeit der Positionierung von Garagen zwischen den beiden neuen Wohngebäuden zu ermöglichen, was durch den Wegfall der vormals am Ende des Stichweges festgesetzten Garagenfläche notwendig wurde. Schließlich soll noch die Möglichkeit eines Doppelhauses an dieser Stelle geschaffen werden, was bei der vorherigen überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich war.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Regelung zur zulässigen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2 m durch Balkone, Terrassen oder Terrassenüberdachungen soll die Errichtung attraktiver Außenwohnbereiche erleichtern, ohne gleichzeitig eine generell vergrößerte Baugrenze ausweisen zu müssen. Die Festsetzung gilt im Zuge der Änderungsplanung fort.

6.7 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

Durch diese Festsetzung soll eine ungesteuerte Verteilung der genannten Anlagen über das Grundstück verhindert werden. Darüber hinaus dient sie der Wohnruhe und der Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt an einer Stelle auch die Änderung der Anordnung der bisher geltenden Stellplatzsignatur am Ende des Stichweges. Diese Stellplatzfläche fällt ersatzlos weg, so dass die erforderlichen Stellplätze im Bereich der beiden betroffenen Grundstücke innerhalb der Baugrenzen unterzubringen sind. Die Änderung dient dem Ziel, mit der neuen Bebauung weiter von den nördlichen Nachbargrundstücken abzurücken.

6.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans befindet sich ein als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzter Erschließungstichweg. Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen durch die Änderungsplanung nicht.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung eines rückwärtigen Grundstücks im Norden soll ein Stichweg gebaut werden, der von der öffentlichen Erschließung abzweigt und in nördlicher Richtung in die betreffende Teilfläche des WA 1 führt. Dieser ist als Privatweg geplant. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Weges wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Diese Festsetzung gilt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und erfährt durch das vorliegende Verfahren keine Änderung.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch die im Anschluss erläuterten Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

Einfriedungen sind ein wesentliches gestalterisches Element in Wohnsiedlungen und können das Bild ganzer Quartiere negativ prägen. Dies soll im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind zur Einfriedung der Grundstücke Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke und hinterliegendem Zaun bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. In den Haus- und Wohngärten sind Einfriedungen ebenfalls

nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen. Die gewählten einheitlichen Regeln zu den Einfriedungen fördern die Umsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und die Sicherung der Wahrnehmung des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Entwurfskonzeptes. Durch die Vorgaben wird auch auf ein besseres Einfügen in die Umgebung hingewirkt.

Außerhalb der Gebäude in den Vorgärten aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen in den Baugebieten sind aus stadtgestalterischen Gründen mit einem Sichtschutz einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Alternativ ist eine Unterbringung der Abfallbehälter in Schränken möglich. Hierdurch soll ein ungewolltes städtebauliches Bild innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden. Zudem dient die Festsetzung einer verbesserten Aufenthaltsqualität.

Diese Festsetzungen gelten bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und erfahren durch das vorliegende Verfahren keine Änderung.

7 Erschließung

Die äußere Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt von Osten über zwei Anbindungen an die Straße „Am Beginnenkamp“ und von Nordwesten über die Straße „Beginnenfeld“. Innerhalb des neuen Wohngebiets sind neue Erschließungsstraßen anzulegen.

Am grundsätzlichen Erschließungskonzept für das neue Baugebiet ändert sich durch die vorliegende Änderungsplanung nichts. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Stichweg, der in der Form bereits im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Änderungen daran ergeben sich durch die Änderungsplanung nicht.

Die Planung der neuen Straße mit den erforderlichen Querschnitten, Kurvenradien etc. erfolgte durch ein beauftragtes Tiefbaubüro (siehe auch Kap. Ver- und Entsorgung).

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erfolgten bereits im Verfahren zur erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans. Die Erschließungsarbeiten zum Baugebiet wurden bereits aufgenommen. In der vorlaufenden Erschließungsplanung wurde die Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern weiter konkretisiert. Durch die vorliegende Änderungsplanung entsteht diesbezüglich kein neuer Abstimmungsbedarf.

8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden ein Bodengutachten¹ und eine Tiefbau- und Entwässerungskonzeption² erstellt.

Hinsichtlich der Grundzüge der Entwässerung, die nach wie vor gültig sind, wird deshalb auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen. Insbesondere im Hinblick auf den befürchteten Abfluss von Regenwasser auf angrenzende Grundstücke wurden aber punktuell Änderungen an der Entwässerungskonzeption vorgenommen. Dies betrifft den im Westen des Änderungsbereichs liegenden Stichweg. Hier wurde die Gefällesituation gedreht, so dass das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr zur zentralen Versickerungsmulde geführt wird, sondern in die entgegengesetzte Richtung in einen Straßenablauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal im Beginnenfeld. Der Stichweg weist auf den ersten Metern bis zum Ausrundungsradius ein Gefälle von 1,5 % auf, damit der Übergang zur Straße nicht zu steil wird. Im Anschluss daran beträgt das Gefälle 2,6 %.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt zusammenfassend nach folgenden Grundzügen:

Als Ergebnis hinsichtlich der Versickerungseignung ist dem Bodengutachten zu entnehmen, dass die obere bindige Deckschicht nahezu wasserundurchlässig ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist jedoch laut Gutachter möglich, wenn die bindigen Schichten durch versickerungsfähigen Kies ausgetauscht werden (Müller, S. 13). Als weiteres Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Versickerung im Bereich der bei den Bohrungen angetroffenen Auffüllungen nicht zulässig ist.

Die Entwässerungskonzeption sieht vor, dass das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser über Rinnen einer zentralen Versickerungsmulde zugeführt und dort ins Grundwasser versickert wird. Die Straßenfläche soll ein V-Profil erhalten, wodurch sichergestellt wird, dass das Regenwasser der öffentlichen Flächen nicht auf private Grundstücke gelangt.

Die Oberfläche der Mulde soll aus einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht bestehen, auf der eine Rasenmischung eingesät wird. Unterhalb der Mulde soll ein hydraulischer Anschluss an die Bodenschicht aus Mittel- und Grobsand mittels Bodenaustausch erfolgen.

Laut Entwässerungskonzept wurde die Versickerungsanlage für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen. Auch für ein 30-jähriges Regenereignis wurde ein Überflutungsnachweis erbracht. Die anfallenden Wassermengen können in einem solchen Fall zurückgehalten werden und gelangen nicht auf private Grundstücke.

Der nordwestliche Teil der Planstraße und der dortigen Parkplätze, der an die Straße „Beginnenfeld“ angrenzt, kann nach Angaben des Tiefbauingenieurs aus topografischen Gründen nicht über die Versickerungsmulde entwässern. Daher ist geplant, dass dieser Bereich (ca. 320 m²) dem in der Straße „Beginnenfeld“ vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt wird.

¹ Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner mbB: Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in 47589 Uedem-Keppeln – Erschließung Baugebiet Beginnenfeld, Krefeld, 18.12.2023

² Kottowski Ingenieurgesellschaft: Erschließung des Bebauungsplangebietes „Beginnenfeld/Am Beginnenkamp“ in Keppeln, Erläuterungen zum Entwässerungskonzept, Kalkar, 3.11.2023

Aus dem Entwässerungskonzept wurde zudem eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die dezentrale Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers regelt. Dabei sind gem. Empfehlung der Entwässerungskonzeption Mulden zu verwenden. Diese wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung beibehalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und der privaten Flächen erfordert jeweils separate wasserrechtliche Genehmigungsverfahren im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplans.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist ein Schmutzwasserkanal DN 250 PP geplant, der ebenfalls an den in der Straße „Beginnenfeld“ vorhandenen Mischwasserkanal DN 500 angeschlossen wird.

9 Immissionsschutz

Geruch

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Keppeln Nr. 10 wurde ein Geruchsgutachten³ erarbeitet, aus dem hervorging, dass der Immissionswert für Wohngebiete im Plangebiet durch die umliegenden Tierhaltungsbetriebe eingehalten wird. Eine Gesundheitsgefährdung der zukünftigen Bewohner durch die prognostizierte Geruchssituation war aus den ermittelten Werten nicht abzuleiten.

Eine neue Bewertung der Immissionssituation im Plangebiet ist im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung nicht erforderlich.

Aus dem Bebauungsplan resultierende immissionsschutzfachliche Konflikte in Bezug auf die Geruchssituation sind nicht zu erwarten.

Lärm

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Keppeln Nr. 10 wurde herausgearbeitet, dass die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich war. Insgesamt war aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials als nicht erforderlich angesehen.

An dieser Einschätzung zur Schallimmissionssituation wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung festgehalten.

³ Normec Uppenkamp: Immissionsschutzgutachten – Geruchsimmisionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Keppeln Nr. 10 „Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp“ in Uedem – OT Keppeln, Ahaus, 21.12.2023

10 Belange von Natur und Landschaft

10.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert.

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem der aus der Realisierung des Bebauungsplanes resultierende Eingriff ermittelt und bewertet wurde, ob externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der erforderliche externe Ausgleich wurde über ein Ökokonto realisiert. Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans abschließend bewertet und abgewogen.

Durch die vorliegende Änderungsplanung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe. Eine erneute Bilanzierung ist nicht erforderlich.

10.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag⁴ zum Artenschutz erstellt.

Der Gutachter kam abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies hat auch im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung Bestand. Die Notwendigkeit einer neuen Artenschutzprüfung besteht nicht.

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden. Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden.

12 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

⁴ Büro für Landschaftsplanung Böbling: B-Plan Uedem-Keppeln Nr. 10 „Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp“, Landschaftspflegerischer Begleitplan mit integriertem Fachbeitrag zum Artenschutz, Bedburg-Hau, September 2023

Für das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ein Baugrundgutachten (s. Kap. 8) durchgeführt, im Rahmen dessen auch bodenchemische Untersuchungen der Deckschichten und der angetroffenen Auffüllungen aus Lehm und geringen Fremdbeimengungen erfolgten. Die entnommenen Bodenproben wurden im Labor auf verschiedene Parameter untersucht.

Als wesentliches Ergebnis des Gutachtens lässt sich festhalten, dass die Analyse des Oberbodens unauffällig war und dieser vor Ort wiederverwertet werden kann. In den Auffüllungen wurden leicht erhöhte PAK-Gehalte (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Auch hier wurde aber eine Wiederverwertung vor Ort als möglich bescheinigt. Bei dem bindigen Boden wurde schließlich ein leicht erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Diese Bodenschicht wurde laut Gutachter als voraussichtlich nicht für eine Wiederverwertung geeignet eingeschätzt (Müller, S. 12/13).

13 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßnahmen bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

14 Hochwassergefahr / Starkregen

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz⁵ enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Eine Hochwassergefahrenkarte für das komplette Gemeindegebiet ist in Planung, liegt aber aktuell noch nicht vor. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"⁶ veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor. Die betroffenen Flächen erstrecken sich auf kleine Randbereiche des Plangebiets im Westen und Nordosten.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Entwässerungskonzeption berücksichtigt worden. Die zentrale Versickerungsanlage wurde für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen. Auch für ein 30-jähriges Regenereignis wurde ein Überflutungsnachweis erbracht. Die anfallenden Wassermengen können in einem solchen Fall zurückgehalten werden und gelangen nicht auf private Grundstücke.

⁵ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

⁶ <https://geoportal.de/map.html>

Neben dieser geplanten Versickerungsmulde sieht das zum Bebauungsplan erarbeitete Entwässerungskonzept zudem eine weitere Grünfläche als Reservefläche für eine zusätzliche Wasseraufnahme bei Starkregen vor.

Im Nachgang zur Rechtskraft des Bebauungsplans Keppeln Nr. 10 fanden Gespräche mit Anwohnern und der Gemeinde Uedem sowie dem beauftragten Ingenieurbüro statt. An der grundsätzlichen Entwässerungskonzeption wird auch im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung festgehalten. Als zusätzliche Anpassung an Starkregengefahren wurde aber die Höhenlage der neuen Straße im Bereich des Stichwegs im Westen des Änderungsbereichs um rund 60 cm reduziert (von 36,40 m über NHN gemäß der dem bestehenden Bebauungsplan zugrundeliegenden Tiefbauplanung auf 35,81 m über NHN).

Außerdem wurde für den im Westen des Änderungsbereichs liegenden Stichweg die Gefällesituation gedreht, so dass das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr zur zentralen Versickerungsmulde geführt wird, sondern in die entgegengesetzte Richtung in einen Straßenablauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal im Beginnfeld.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

Erarbeitet:



StadtUmBau

Juni 2025