

STADT KALKAR

32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 018

– Grieth West –

(Begründung/ Entwurf)

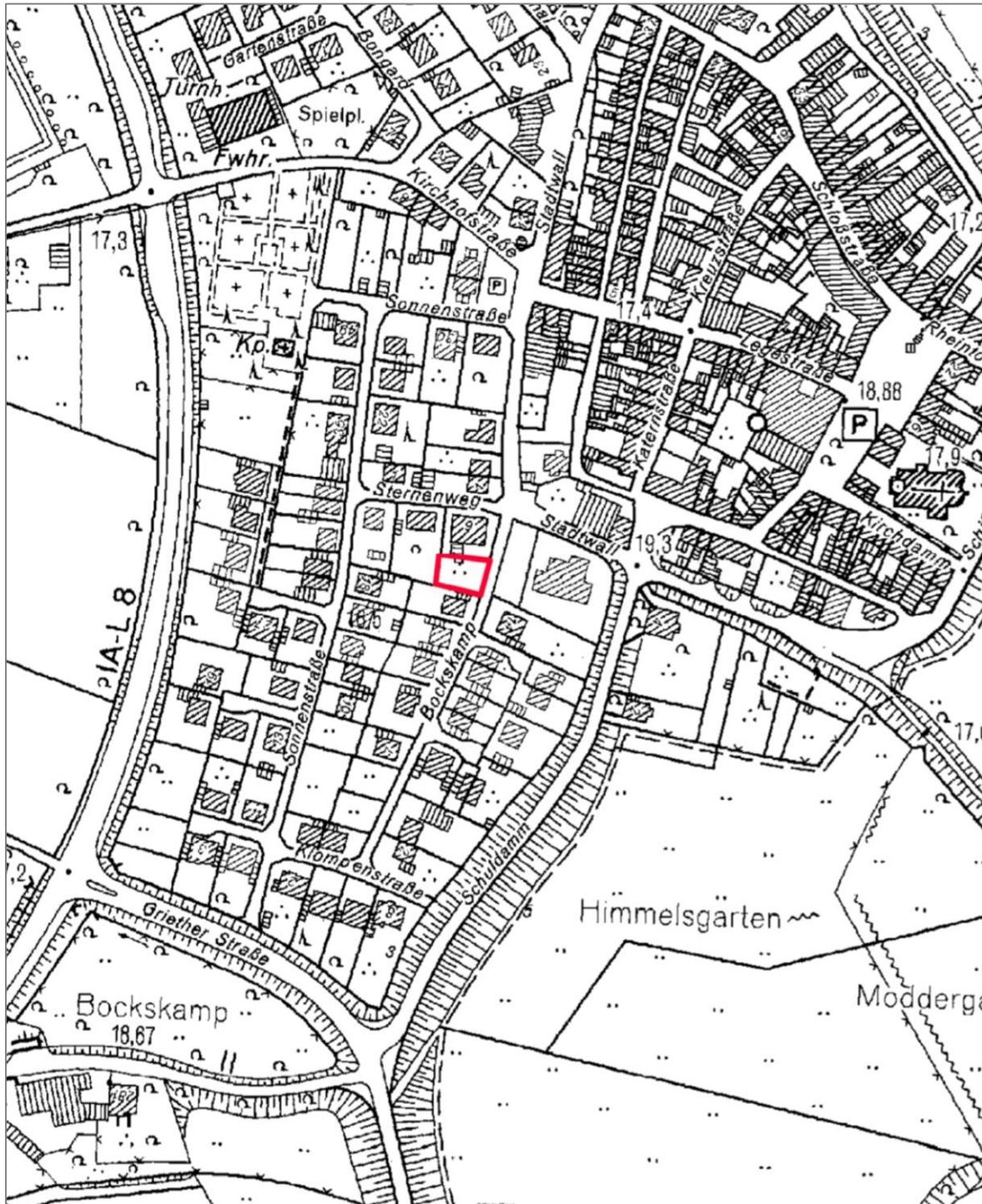


Abbildung 1: Plangebiet (rote Umrandung) (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Verhältnis zur Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan sowie weitere, übergeordnete Planungen	4
2.3	Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung.....	5
3.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
3.2	Erfordernis der Planung	5
4.	Planverfahren.....	6
5.	Festsetzungen und weitere Planinhalte	7
5.1	Festsetzungen.....	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.1.4	Bauweise	8
5.1.1	Dachformen	8
5.2	Weitere Planinhalte und Hinweise	8
5.2.3	Verkehrerschließung	8
5.2.4	Ruhender Verkehr	8
5.2.5	Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)	8
6.	Umweltbelange	8
6.1	Umweltprüfung und Belange des Umweltschutzes	9
6.2	Artenschutz	9
6.3	Eingriffsregelung	9
6.4	Bodendenkmalschutz	9
6.5	Bergbau	10
6.6	Kampfmittel	10
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
8.	Kosten und Finanzierung.....	10
9.	Flächenbilanz	10

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 018 – Grieth West – befindet sich im Stadtteil Grieth und umfasst in der Gemarkung Grieth im Wesentlichen einen Bereich östlich der Rheinuferstraße (L8), südlich der Schloßstraße, westlich des Stadtwalls bzw. Schuldamms und nördlich der Griether Straße (L8). Das Plangebiet der 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West – befindet sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West. Westlich des Plangebietes der 32. Änderung befinden sich Wohngebäude mit Gärten. Südlich und nördlich grenzt ebenfalls jeweils ein Wohngebäude mit einem Garten an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Straße Bockskamp.

Das Plangebiet selbst ist gärtnerisch gestaltet. Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück Gemarkung Grieth, Flur 4, Flurstück 409.



Abbildung 2: Luftbild Stand 2012 (ohne Maßstab)

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des zurzeit wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Die betreffende Fläche ist im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) (Stand 18.05.2016) als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zudem wird die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

Im sich zurzeit in Aufstellung befindlichem Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf), wird die Fläche als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Freiraumfunktion „Schutz

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

3.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Bislang wurden 31 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West – durchgeführt. Ziel dieser Verfahren war es mit Blick auf das städtebauliche Gesamtkonzept die Grundstückszuschnitte und –nutzungen im Bebauungsplanbereich zu optimieren.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 018 – Grieth West – liegt der Stadt Kalkar im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans eine Anfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes vor.

Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück kein Baufenster fest, womit ein Wohngebäude planungsrechtlich nicht zulässig wäre. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist daher die Festsetzung eines Baufensters notwendig. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist daher die Festsetzung eines Baufensters notwendig.

Das Antragsbegehren ist in städtebaulicher Hinsicht vertretbar, da die zur Zeit als Garten genutzte Fläche eine Baulücke im Bebauungszusammenhang darstellt, die nur über die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen geschlossen werden kann. Damit wird die Neuausweisung von wertvollem, zusammenhängenden Freiraum „auf der grünen Wiese“ verhindert und die Innenentwicklung von Grieth gefördert. Dadurch können höherwertige Flächen für Natur und Landschaft vor Eingriffen geschützt werden. Ebenfalls wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und ein städtebaulich geschlossener Bebauungszusammenhang entlang der Straße Bockskamp geschaffen.

Zur Sicherung eines homogenen Quartieres werden zudem weitere Festsetzungen vorgenommen, um das Vorhaben an bereits errichtete oder geplante Bebauung anpassen zu können (s. Punkt 5 Planinhalte und Festsetzungen).

3.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebten Ziele verwirklichen zu können.

Das geplante Wohngebäude ist aufgrund eines fehlenden Baufensters nicht im Plangebiet realisierbar, entspricht aber ansonsten den weiteren Anforderungen des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West. Es würde das vorhandene städtebauliche Konzept weiterführen und die weitere bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes sichern.

Für eine bauliche Umsetzung von Vorhaben zur besonderen Berücksichtigung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Gestaltung des Ortsbildes sind somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die mithilfe der Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 018 – Grieth West – und somit ein Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind daher geboten.

4. Planverfahren

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die Planung soll ein mit einem Gewerbegebiet festgesetzter Bereich dazu beitragen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die sozialen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung zu schützen und zu fördern. Den unterschiedlichen Belangen ist dabei in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Diese dient der städtischen Innenentwicklung. Die Größe der festzusetzenden Grundfläche in diesem Planbereich liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch die 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West – werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Entsprechend gilt zudem, dass die Voraussetzungen für einen bestandsorientierten Bebauungsplan i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) gegeben sind (zitiert nach Ziff. 2.1.3.4 im < Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte >).

Das heißt, es liegen somit die wesentlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll in dem vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden, da aufgrund der nur geringfügigen Änderung kein besonderes Interesse der Öffentlichkeit zu erwarten ist und der Kreis der betroffenen Behörden entsprechend eng einzuschätzen ist. Es wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in Form einer Offenlage über einen angemessenen Zeitraum gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Damit wird eine sachgerechte Abwägung und eine ausreichende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt.

Dazu ist nach den Vorschriften zum beschleunigten Verfahren bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Entsprechend dieser Regelung soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt erfolgen. Diese ist in Verbindung mit einer Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgesehen.

Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen auch nach der Änderung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP).

5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 018 – Grieth West – werden im Überlappungsbereich durch die Festsetzungen dieser 32. Änderung vollständig ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West – inkl. aller bisherigen Änderungen sind weiterhin unverändert zu beachten und gelten auch für die 32. Änderung, soweit sie durch die Festsetzungen dieser 32. Änderung nicht ersetzt oder verändert werden. Damit soll das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans weiterhin gesichert und die bereits entwickelte Bebauung städtebaulich geordnet an die noch zu errichtende Bebauung angepasst werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Festsetzungen der 32. Änderung, die die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 018 – Grieth West – für den Änderungsbereich ersetzen. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die Festsetzungen unverändert.

5.1 Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die betreffende Fläche wird als Dorfgebiet festgesetzt. Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete (MD) vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie dem Wohnen. Damit wird die bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Art der Nutzung aufgegriffen und fortgeführt, um eine einheitliche und städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Als maximal zulässige Vollgeschosse werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die vorhandene Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterzuführen.

5.1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Da als Mittel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Fortführung der vorhandenen Bebauung beabsichtigt ist, wird der gleiche Wert (0,4) festgesetzt.

5.1.2.2 Geschossflächenzahl

Ebenso wie die Grundflächenzahl wird die Geschossflächenzahl aus den sich in der Nähe befindlichen Gebäuden abgeleitet, um die vorhandene Bebauung fortzuführen. Der Wert liegt hier bei 0,5.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Baugrenzen im Änderungsbereich passt sich an die im übrigen Plan festgesetzten Baugrenzen an. Das neue Baufenster ermöglicht im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung von Gebäudeformen und -arten, die in der näheren Umgebung vorkommen. So werden auch weiterhin solche Gebäudeformen und –arten, die bereits im ursprünglichen Plan vorgesehen waren, ermöglicht und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Verbindung mit den anderen Festsetzungen auch zukünftig sichergestellt.

5.1.4 Bauweise

Zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung wird, wie bereits im übrigen Bereich des Bebauungsplanes geschehen, eine offene Bauweise mit einer Einzelbebauung festgesetzt.

5.1.1 Dachformen

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 018 – Grieth West – einschließlich der bereits erfolgten Änderungen übernommen. Diese richten sich nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW. Sie greifen Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf, so dass eine baugestalterische Einfügung in das Ortsbild erreicht wird. Durch die Begrenzung auf wenige gestalterische Vorgaben soll eine möglichst hohe räumliche Qualität erzielt werden, die zudem eine persönliche Identifizierung des einzelnen Bauherren mit dem umgebenden Raum ermöglicht. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten.

5.2 Weitere Planinhalte und Hinweise

5.2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung kann wie bisher über die Straße Bockskamp erfolgen. Es müssen dabei keine neuen Erschließungsanlagen seitens der Stadt Kalkar errichtet werden

5.2.4 Ruhender Verkehr

Die nach der BauO NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Diese können ausreichend innerhalb des Plangebiets errichtet und direkt von der Straße Bockskamp angefahren werden.

Zusätzliche öffentliche Stellplätze werden aufgrund der geringfügigen Änderung nicht benötigt.

5.2.5 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie, sowie Einrichtungen der Telekommunikation kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser des Plangebietes kann durch die vorhandene Kanalisation in der Straße Bockskamp gewährleistet werden.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung und Belange des Umweltschutzes

Bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Das Plangebiet besteht aus einem Baugrundstück, das gärtnerisch gestaltet ist, und bislang lediglich für eine Bebauung mit Nebenanlagen und/ oder gärtnerische Nutzung vorgesehen ist. Durch die Änderung wird ein neues Baufenster geschaffen. Damit wird jedoch keine zusätzliche Versiegelung von Flächen vorbereitet, da die maximal versiegelbare Fläche nicht geändert wird. Eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit nach Rechtskraft des Ursprungsplanes hat zudem nicht stattgefunden. Es ist auch nicht von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen, die nicht bereits im Ursprungplan berücksichtigt und ggf. kompensiert sowie ausgeglichen worden sind. Im Übrigen wären negative Auswirkungen bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Auch das Ausgleichskonzept des Ursprungsplanes bleibt unangetastet.

Da somit nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der nicht erkennbaren negativen Wirkungen auf die Schutzgüter einschließlich deren Wechselwirkungen auszugehen ist, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

6.2 Artenschutz

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren gefordert. Dabei konzentriert sich das Artenschutzregime auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die Auswertung des relevanten Artenspektrums über das Fachinformationssystem LINFOS Landschaftsinformationssammlung (Messtischblatt 4203/4) weist keine planungsrelevanten Arten für den Änderungsbereich sowie innerhalb eines Radius von mindestens 350 m aus. Im Zuge einer Ortsbegehung sind keine planungsrelevanten Vogelarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gesichtet worden noch wurden Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Reptilien festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben kann mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird der Freiraum innerhalb des Wohnquartiers nicht verändert, so dass das Plangebiet weiterhin als Nahrungsareal zur Verfügung steht. Es liegen keine Hinweise vor, wonach im Zuge der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung die lokale Fauna im Bestand negativ betroffen werden könnte. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist ausgeschlossen. Die ökologische Funktion des Planbereiches wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten oder europäische Vogelarten, die durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, sind nicht gegeben. Den Anforderungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird entsprochen.

6.3 Eingriffsregelung

Die bauleitplanerische Eingriffsregelung findet im Verfahren nach § 13a BauGB keine Anwendung.

6.4 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für

Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

6.5 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenden Bergwerksfeld „Hamminkeln“ und über dem auf Steinsalz verliehenden Bergwerksfeld „Rees“, die sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befinden. Im Bereich des Plangebietes ist in naher Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Es wurde kein Bergbau aus der Vergangenheit im Plangebiet dokumentiert.

6.6 Kampfmittel

Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet besteht nicht. Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Umsetzung der 32. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 018 – Grieth West – sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nötig.

8. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Kosten in Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanänderung.

Die Erstattung der durch die Verwaltung erbrachten Planungsleistungen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kalkar und dem Antragsteller.

Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen –.

9. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe m ²	Größe ha
Dorfgebiet	rund 370	rund 0,04

Verwendete Unterlagen

Fachkommission Städtebau
der Bauministerkonferenz

Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung
von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der
Städte

Kreis Kleve

Landschaftsplan 05 Kalkar des Kreises Kleve (im
Aufstellungsverfahren)

Deutsche Grundkarte (Abbildung 1)

Luftbilder des Katasteramtes Kreis Kleve (Abbildung 2)

Bebauungsplanübersicht des Katasteramtes Kreis Kleve
(Abbildung 3)

MURL (1998)

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des
Landeswassergesetzes. RdErl. d. Ministeriums für
Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom
18.05.1998. MBl. NW 39, 1998, S. 654 - 665

RP Düsseldorf:

Gebietsentwicklungsplan GEP 99

Regionalplan Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) (im
Aufstellungsverfahren)

Stadt Kalkar

Flächennutzungsplan Stadt Kalkar

Stadt Kalkar, 18.05.2016