

Begründung

Bebauungsplan Nr. 039

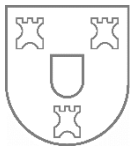
– Graben- und Wallzone – 2. Änderung



Verfahren nach § 13a BauGB

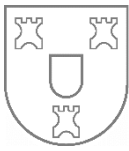
Entwurf

Stand: 13. November 2017



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung.....	1
2. Rahmenbedingung	1
3. Übergeordnete Planung	2
4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange	2
4.1. Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB	3
4.2. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB	3
4.3. Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	4
4.4. Belange der Wirtschaft und der Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB	5
4.5. Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB	5
5. Festsetzungen und weitere Planinhalte	5
6. Rechtliche Grundlagen	5
7. Verfahrensvermerke	6



1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die historische Graben- und Wallzone Kalkars umschließt den Stadtkern nahezu vollständig. Anhand der Grün- und Freiflächen ist auch heute noch der Verlauf der alten Befestigungs- und Schutzanlagen der Stadt zu erkennen. Um dieses seltene Merkmal zu schützen, wurde im Jahr 1980 der Bebauungsplan Nr. 039 – Graben- und Wallzone – aufgestellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt war das Gebäude „Am Rietegatt 2“ existent. Die Planung sieht auf der Fläche des Gebäudes im Falle eines Abrisses die Errichtung einer Grün- und einer Gewässerfläche vor. Diese Konzeption wurde jedoch seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht umgesetzt. Die Eigentümerin des oben genannten Gebäudes ist nun mit der Bitte an die Stadt herantreten, das Gebäude planungsrechtlich abzusichern, damit dieses etwa im Schadensfall an derselben Stelle errichtet werden könnte. Derzeit ist dies nicht möglich, da aufgrund des gültigen Bebauungsplanes eine Neuerrichtung nicht zulässig wäre. Das Gebäude genießt derzeit so genannten Bestandsschutz, da es bereits vor Planaufstellung existierte.

Ziel

Ziel des Änderungsverfahrens ist die planungsrechtliche Absicherung des Bestandsgebäudes in der Graben- und Wallzone, so dass es im Schadensfall eine Neuerrichtung auf einer bislang festgesetzten Grünfläche möglich ist. Städtebaulich ist diese Maßnahme vertretbar, da das Gebäude bereits vor der Aufstellung des Ursprungsplanes errichtet worden ist und die bisher nicht durchgeführte Umsetzung der festgesetzten Freifläche die Gesamtkonzeption der Graben- und Wallanlage nicht gefährdet.

2. Rahmenbedingung

Aufstellungsbeschluss

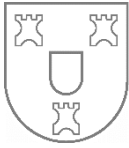
Der Rat der Stadt Kalkar hat die Durchführung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 039 – Graben- und Wallzone – am (Datum des Aufstellungsbeschlusses) beschlossen.

Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039 umfasst eine Größe von ca. 770 m². Durch die Planänderung werden die Flurstücke Gemarkung Kalkar, Flur 12, Flurstück 49 teilweise, 52, 55 und 57 überplant. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die übrige Fläche des Flurstücks 49, Westen an das Flurstück 48 und im Osten an die Flurstücke 51, 53, und 56 in derselben Flur. Im Süden schließt der Geltungsbereich an die Flurstücke 58 und 59 an.

Luftbild des Plangebiets





3. Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), in Kraft getreten am 08. Februar 2017, weist die Stadt Kalkar als Grundzentrum aus. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu der übergeordneten Planung.

Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99), genehmigt durch die Landesbehörde am 12.10.1999, bekanntgemacht am 15.12.1999, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Änderung entspricht somit den Aussagen des Regionalplanes.

Im Gebietsentwicklungsplan ist unter Punkt 1.1 „Siedlungsraum“ das Ziel Nr. 1 formuliert. Dieses besagt, dass Kommunen ihre Siedlungsentwicklung innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche vollziehen und dabei die gemeindliche Siedlungstätigkeit auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten sollen. Die Eigenschaft des Siedlungsschwerpunktes ist definitiv gegeben. Die Ausweisung von Baugrenzen in einem als Allgemeinen Siedlungsbereich dargestellten Bereich entspricht vollends dem Ziel des GEP 99.

Flächennutzungsplan

Der Bereich der Planänderung ist im Flächennutzungsplan, wirksam durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 12.05.1977 und inzwischen mehrfach geändert, als Wohnbaufläche dargestellt. Somit leitet sich das Planvorhaben aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab.

Im derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Kalkar ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit leitet sich das Planvorhaben auch aus den Vorgaben des neuen Flächennutzungsplanes ab.

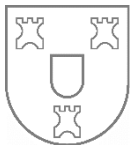
4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange

Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039 – Graben- und Wallzone – umfasst die Festsetzung von Baugrenzen zur bauplanungsrechtlichen Absicherung eines Bestandsgebäudes innerhalb einer derzeit festgesetzten Grünfläche in direkter Nähe zur Kalkarer Innenstadt. Im Geltungsbereich wird zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zuvor waren dort eine Grünfläche und eine Gewässerfläche festgesetzt. Da das Plankonzept auch nach über 35 Jahren nicht umgesetzt worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Rücknahme dieser Fläche und die Umwandlung in Wohnbaufläche städtebaulich vertretbar sind und die Gesamtkonzeption der Graben- und Wallanlagen als stadtnaher Erholungsraum und historisches Zeugnis der Entwicklung Kalkars nicht gestört wird.

Planverfahren

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Änderungsgebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 039 – Graben- und Wallzone – in direkter räumlicher Nähe zur Kalkarer Innenstadt liegt. Das Verfahren kann somit nach den Vorgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, kann eine Vorprüfung des Einzelfalls entfallen. Es wird, wie im Rahmen des beschleunigten Verfahrens möglich, aufgrund der Größe des Plangebiets von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen. Gleichzeitig wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Es entfällt ebenfalls eine Ausgleichspflicht, da Maßnahmen, welche im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, bereits vorher als ausgeglichen gelten und eine abschließende Ausgleichsflächenbilanzierung entfallen kann.



Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachfolgende Belange, die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgelistet sind, sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im nachfolgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039 – Graben- und Wallzone

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderung an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	✓
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes	✓
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	✓
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft und der Versorgung	✓
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	✓
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	X

4.1. Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB

Wohnbedürfnisse

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039 – Graben- und Wallzone – wird ein bewohntes Bestandsgebäude planungsrechtlich absichert. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird damit Rechnung getragen und negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld sind nicht zu erwarten.

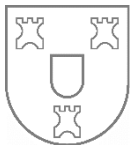
4.2. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB

Denkmalschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Denkmalbereiches „Stadtkern mit umgebenden Graben- und Wallanlagen“ vom 09.05.1985 der Stadt Kalkar. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Denkmalbereich zu erwarten, da das Bestandsgebäude bereits vor der Ausweisung existierte. Bedeutende Sichtbeziehungen werden durch die angrenzende Wohnbebauung unterbrochen, so dass der Einfluss der Bestandsimmobilie zu vernachlässigen ist.

Ortsbild

Die Ausweisung von Baugrenzen innerhalb der Graben- und Wallzone der Stadt Kalkar steht dem ursprünglichen Plankonzept entgegen, mit welchem dieser historisch geprägte



Bereich rund um die Innenstadt von Bebauung freigehalten werden sollte. Das umplante Gebäude existiert jedoch schon mehrere Jahrzehnte und wurde bereits vor Planaufstellung errichtet. Es ist somit schon lange Zeit Teil des Ortsbildes der Stadt Kalkar. Um im Falle einer baulichen Veränderung den Einfluss auf das Ortsbild gering zu halten, wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, so dass eine optische Störung durch das Gebäude vermieden werden kann.

4.3. Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Mensch	Die Festsetzung von Baugrenzen um ein Bestandsgebäude hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da dadurch keine Bautätigkeit ausgelöst wird und das Wirkungsgefüge vor Ort bereits seit langer Zeit existiert.
Immissionen	Die Bebauungsplanänderung ermöglicht lediglich die planungsrechtliche Sicherung einer Bestandsimmobilie. Der Anstieg von Immissionen im Umfeld des Planbereichs ist nicht anzunehmen.
Gewässer	<p>Durch die Änderung wird die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes geändert, da durch die Ausweisung von Wohnbaufläche in diesem Bereich die Realisierung des festgesetzten Teiches nicht mehr zu einhundert Prozent möglich sein wird. Der Ursprungsplan ist bereits über 35 Jahre alt und das Konzept wurde noch nicht umgesetzt, so dass die zwingende Notwendigkeit der Gewässerfläche hinterfragt werden darf. Die Errichtung einer reduzierten Wasserfläche wird weiterhin möglich sein, die Ausweisung der Baufläche ist städtebaulich vertretbar.</p> <p>In der Nähe des Plangebietes verläuft der wasserführende Stadtgraben. Da durch die Planung keine weiteren Gebäude errichtet werden können und auch nicht erwartet wird, dass eine starke Flächenversiegelung durchgeführt werden soll, welche die Versickerungsrate auf dem Grundstück beeinflussen könnte, sind negative Auswirkungen auf das angrenzende Fließgewässer nicht zu anzunehmen.</p>
Natur und Landschaft	Die Festsetzung von Baugrenzen im Änderungsgebiet wird die Funktion der Natur und der Landschaft nicht beeinflusst. Da die Immobilie vor der Aufstellung des Ursprungsplanes errichtet worden ist und aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass die ökologische Wertigkeit des Planumfeldes und die landschaftliche Ausgestaltung unverändert bleiben.
Artenschutz	<p>Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren erforderlich. Dabei konzentriert sich das Artenschutzregime auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.</p> <p>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 200 m aus. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht zu erwarten, auch können Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Reptilien ausgeschlossen werden. Fledermausquartiere und die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben können mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Planbereich wird bereits heute als privater Garten genutzt und ist durch eine Einfriedung vom angrenzenden Stadtpark getrennt. Das Grundstück ist baulich genutzt und durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue Bautätigkeit ausgelöst. Die Fläche wird heute schon durch den Menschen intensiv genutzt. Die Bebauungsplanänderung hat somit keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz.</p>
Boden	Negative Veränderungen im Bereich des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten, da keine neuen, überbaubaren Flächen ausgewiesen werden und lediglich der Bestand gesichert wird.



4.4. Belange der Wirtschaft und der Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB

Kanalisation	Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Kanalisationsnetz innerhalb der zugehörigen Erschließungsanlagen ist sichergestellt. Anfallendes Abwasser wird über das öffentliche Kanalisationsnetz abgeführt. Die Leistungsfähigkeit ist sichergestellt.
Versorgungsleitungen	Die Versorgung des Plangebiets mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger gewährleistet.
Abfall	Der anfallende Abfall wird gem. den §§ 17 Abs. 1 und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz öffentlich abgefahren. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

4.5. Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB

Kraftfahrzeuge	Das Plangebiet ist über die Straße „Am Rietegatt“ und die Xantener Straße an die Bundesstraße 57/67 / Bahnhofstraße und damit an das regionale und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine zusätzliche Belastung im Bereich des motorisierten Individualverkehrs durch die Planung ist nicht zu erwarten.
Fuß- und Radverkehr	Im Innenstadtbereich der Stadt Kalkar ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig. Die gesonderte Ausweisung von Radwegen ist daher nicht notwendig. Wege für Fußgänger verlaufen entlang der Bestandsstraßen, über welche das Stadtzentrum und der nahegelegene zentrale Versorgungsbereich erreicht werden können.

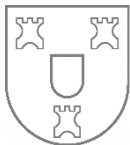
5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039 – Graben- und Wallzone – werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen.

Art der Nutzung	baulichen	Die Planänderung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung in einem bisher als Parkfläche ausgewiesenen Bereich. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Maß der Nutzung	baulichen	<p>Es wird eine maximal zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. Dieses Maß ist ortstypisch und in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden. Die Festsetzung eines höheren Maßes ist auch aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar angrenzend an den Kalkarer Stadtpark aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Dieses Maß ist entsprechend in der angrenzenden Bestandsbebauung vorzufinden und auch im städtebauliche Kontext sinnvoll, da eine höhere Verdichtung in diesem Bereich der Graben- und Wallzone zu einer Störung des planerischen Gesamteindruckes führen könnte.</p>
Baugrenzen und Bau- linien		Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese umfassen den Baukörper des seit Jahrzehnten existierenden Bestandsgebäudes und bieten geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgrund des ortsbildprägenden Standortes sollen weitere Bautätigkeiten an dieser Stelle vermieden werden. Die Festsetzung der Baugrenzen dient in erster Linie der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandsgebäudes der Antragstellerin und soll dazu dienen, im Schadensfall einen entsprechenden Neubau an selber Stelle errichten zu können.

6. Rechtliche Grundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Kalkar, Fachbereich Planen – Bauen – Umwelt, Verwaltungsneubau, Markt 20, 47546 Kalkar eingesehen werden.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 14, des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I, S. 567)

Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf (DSchVO), vom 02.08.2000 (Abl. Reg. Ddf. 2000 S. 238)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741)

7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 039 – Graben- und Wallzone –, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur oder textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1)	Datum	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
§ 3 (1)	Datum	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
§ 4 (1)	Datum	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
§ 3 (2)	Datum	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
§ 4 (2)	Datum	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	Datum	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Kalkar, den 13.11.2017