

Kalkar, den 13. Juni 2018

Beschlussvorlage für den **Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss**
Rat der Stadt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 - Niedermörmter-Mitte -

- Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 076 „Niedermörmter-Mitte“ ist seit dem Herbst 2006 rechtskräftig; er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines "Allgemeinen Wohngebietes" an der Rheinstraße im Stadtteil Kalkar-Niedermörmter. In den vergangenen Jahren wurden durch einen privaten Erschließungsträger die Erschließungsanlagen der "Ewald-Scholten-Straße" (einschl. Kanalisation) realisiert und somit die Baumöglichkeiten für ca. 15 Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2-geschossiger Bauweise geschaffen. Im Westen des Plangebiets ist aktuell zudem noch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bürgerhaus" festgesetzt (groß ca. 2.100 m²). Bereits im September 2014 haben die fachlich zuständigen politischen Gremien des Rates der Stadt Kalkar einstimmig beschlossen, dass die Realisierung eines Bürgerhauses an dieser Stelle nicht weiterverfolgt werden soll und über die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zwecks Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach Vorlage der entsprechenden Planunterlagen entschieden wird.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 076 "Niedermörmter-Mitte" lag den Mitgliedern des Rates der Stadt Kalkar zur Sitzung am 08.03.2018 in einer abgestimmten und überarbeiteten Fassung vor. Demnach erfolgt die Erschließung der neu festzusetzenden Wohnbaufläche über einen Stichweg mit Anbindung an die in der Örtlichkeit vorhandene "Ewald-Scholten-Straße". Wie bereits in der Beschlussvorlage (Ds.-Nr. 10/18) zu den Beratungen im September 2014 dargestellt, sollen zudem die drei Grundstücke an der Rheinstraße für eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Der Änderungsentwurf sieht nun eine Unterteilung der Wohnbauflächen in die Bereiche "WA 1", "WA 2" und "WA 3" vor. Aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht ist die Realisierung einer verdichteten Bebauung entlang der Hauptdurchgangsstraße (L 8) in zentraler Lage des Stadtteils Niedermörmter sinnvoll; sie schafft ein ergänzendes Angebot zu den Wohnformen auf den übrigen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Außerdem wurde von dem Eigentümer der unbebauten Flächen im Plangebiet beantragt, die bisher festgesetzte, zulässige Traufhöhe der Gebäude in den Teilbereichen "WA 1" und "WA 3" des Bebauungsplanes von 4,50 m auf 6,50 m zu erhöhen. Angesichts der Tatsache, dass nahezu der gesamte innere Bereich des Baugebietes einheitlich mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist, erscheint die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung für die weiteren Bauabschnitte städtebaulich vertretbar, zumal die Begrenzung von zwei Wohneinheiten je Gebäude in den Bereichen "WA 2" und "WA 3" erhalten bleibt. Weitere Grundzüge der Planung bleiben durch die Änderung unberührt; so erfolgt die Ableitung des auf den versiegelten Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über ein offenes

Graben- und Rinnensystem mit Anbindung an den "Molkereigraben".

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB durchgeführt werden. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies bedeutet, dass dann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden kann; auch die ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfällt. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Die entsprechenden Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes sind dieser Drucksache als Anlagen 2 bis 5 (Planzeichnung mit Festsetzungen, Entwurfsbegründung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung) beigelegt.

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 die Durchführung der Änderung und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen (s. Ds.-Nr. 10/327). Diese haben im Zeitraum vom 16.04.2018 bis 18.05.2018 einschließlich stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme vorgebracht. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind 4 Stellungnahmen zu den Themen Kampfmittel, Verkehr, Versorgungsleitungen und Natur- und Artenschutz vorgetragen worden. Der Umgang mit diesen Stellungnahmen ist in der Anlage 1 dargestellt.

Da über die o.g. Sachverhalte hinaus keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, wird seitens der Stadtverwaltung empfohlen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 - Niedermörmter-Mitte - im nächsten Verfahrensschritt als Satzung zu beschließen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des gesetzlich geregelten Bauleitplanänderungsverfahrens. Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen. Sämtliche Aufwendungen für die Erstellung der Planungsunterlagen werden vom Antragsteller erbracht.

3. Beschlussvorschlag:

Zu den Anregungen wird, wie in der Anlage 1 zur Drucksache dargestellt, Stellung genommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 - Niedermörmter-Mitte - wird entsprechend der Anlagen 2 bis 5 zur Drucksache beschlossen.

Zielstellung ist im Wesentlichen die Aufhebung einer Fläche für Gemeinbedarf und die Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der Grundstücke Gemarkung Niedermörmter, Flur 8, Flurstücke 153, 295, 297 tlw., 298 tlw., 302, 303, 304, 305, 306, 308, 313, 315, 316, 318, 319, 321 und 322 zwecks Berücksichtigung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Innenentwicklung.

In Vertretung

Sundermann