

Kalkar, den 18. Januar 2018

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

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

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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“ liegt nun 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. Dementsprechend sieht der Änderungsentwurf nun eine Unterteilung der Wohnbauflächen in die Bereiche „WA 1“ und „WA 2“ 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 dem westlichen Teilbereich 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 den weiteren Bauabschnitt städtebaulich vertretbar, zumal die Begrenzung von zwei Wohneinheiten je Gebäude im Bereich „WA 2“ 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 soll 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 1 bis 3 (Entwurfsbegründung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planzeichnung mit Festsetzungen) beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Beschlüsse zur Durchführung des Aufstellungs- und der Beteiligungsverfahren durchzuführen. Bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

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:

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 „Niedermörmter-Mitte“ wird, wie in den Anlagen 1 bis 3 zur Drucksache dargestellt, beschlossen.

Gleichzeitig werden die Beschlüsse über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

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, 298, 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.