

# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 016

– Appeldorn Dorf –

## 7. Änderung

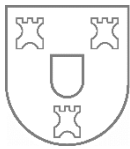


Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

Stand: 23. Januar 2019





## 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 .....	3
4.4.	Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 (6) Nr. 12 BauGB .....	4
5.	Festsetzungen und weitere Planinhalte .....	5
	Art der baulichen Nutzung .....	5
	Maß der baulichen Nutzung .....	5
	Baugrenzen und Baulinien .....	5
	Textliche Festsetzungen .....	5
6.	Rechtliche Grundlagen .....	5
7.	Verfahrensvermerke .....	6





## 1. Anlass und Ziel der Planung

### Anlass

Der Stadtverwaltung Kalkar liegt ein Antrag zur Errichtung eines Wohnhauses im Stadtteil Appeldorn vor. Das Vorhaben entspricht nicht den derzeitigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 016 – Appeldorn Dorf. Das Planwerk sieht eine eingeschossige Bebauung vor, wohingegen der Antragsteller ein Vorhaben mit zwei Vollgeschossen plant. Fast alle Grundstücke im Siedlungszentrum von Kalkar-Appeldorn sind bereits entsprechend der Vorgaben der gültigen Satzung bebaut. Um die bauliche Höhe der umgebenden Gebäude nicht zu überschreiten, plant der Vorhabenträger eine geringere Dachneigung, so dass sich das Gebäude optisch in das Gesamtensemble einfügt.

### Ziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses im Süden von Kalkar-Appeldorn.

## 2. Rahmenbedingung

### Aufstellungsbeschluss

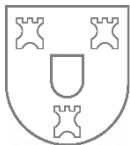
Der Rat der Stadt Kalkar hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.016 – Appeldorn Dorf – am (Datum des Aufstellungsbeschlusses) beschlossen.

### Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 016 umfasst eine Größe von 1.158 m<sup>2</sup>. Durch die Planänderung wird das Flurstück Gemarkung Appeldorn, Flur 7, Flurstück 381 überplant. Im Südwesten und Südosten grenzt der Geltungsbereich an die Straßen Eselsweg und Grenzacker, im Nordwesten und Nordosten an die angrenzende Bebauung.

### 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 Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD), bekanntgemacht am 13.04.2018, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die geplante Änderung entspricht somit den Aussagen des Regionalplanes, da die Siedlungsbereiche unter 2000 Einwohnern oftmals nicht als ASB dargestellt werden. Eine Siedlungsentwicklung schließt dies jedoch nicht aus.

#### Flächennutzungsplan

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

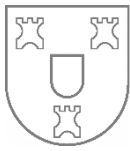
### 4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange

#### Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 016 – Appeldorn Dorf – umfasst die Anpassung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zur Realisierung eines Bauvorhabens.

#### Planverfahren

Da im Rahmen der Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren nach den Vorgaben des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Es wird, wie im Rahmen des vereinfachten Verfahrens möglich, aufgrund der Größe des Plangebiets und der geringen Änderung von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen. Gleichzeitig wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da durch die Änderung des Bebauungsplanes der Anteil an überbaubarer Grundstücksfläche nicht erhöht wird und dadurch keine Eingriffe ermöglicht werden, die ein Ausgleichserfordernis begründen.



#### 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 016 – Appeldorn Dorf

§ 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	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 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	✓
§ 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 Änderung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Wohnhauses ermöglicht. Somit wird dem Aspekt der Wohnbedürfnisse durch dieses Verfahren Rechnung getragen.

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

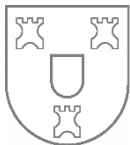
#### Ortsbild

Durch die Änderung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von eins auf zwei wird das Ortsbild nicht negativ beeinflusst, da das Projekt mit einer geringen Dachneigung geplant ist. Dadurch tritt das Gebäude nicht nennenswert aus der Umgebung hervor. Gleichzeitig ist im nordwestlich angrenzenden Bereich bereits eine zweigeschossige Bauweise zulässig, so dass sich das Vorhaben generell in die Umgebung einfügt.

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

#### Mensch

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da das Wirkungsgefüge vor Ort bereits seit langer Zeit existiert. Durch die Be-



bauung des letzten freien Bauplatzes wird die Gebietsentwicklung in diesem Bereich angemessen abgeschlossen und betont. Der städtebauliche Gesamteindruck wertet das Wohnumfeld deutlich auf.

#### Immissionen

Im benachbarten Gebäude Reeser Straße 120 befindet sich ein gastronomischer Betrieb, der seine Abluft über Dach ableitet. Anfallende Dünste und Schwaden sind dabei mechanisch über Dach abzuführen, ohne hierdurch die Nachbarschaft zu belästigen. Dabei ist der Abluftkamin bis über die Firsthöhe zu führen. Durch die planungsrechtliche Änderung, die die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung reglementiert, wird jedoch keine weitere Konfliktsituation zwischen der Wohnnutzung und dem Einwirkbereich der Abluftführung hervorgerufen. Die Hauptausrichtung und Erschließung des Gebäudekörpers zur gegenüberliegenden Straße Grenzacker trägt dazu bei, dass Beeinträchtigungen bestmöglich abgemildert werden. Der Anstieg von Emissionen ist nicht anzunehmen.

#### Gewässer

Im Umkreis von mindestens 500 Metern sind keine Gewässerstrukturen vorzufinden. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Gewässer zu erwarten.

#### Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines organisch gewachsenen Siedlungsbereichs. Hochwertige landschaftliche und natürliche Strukturen sind nicht vorzufinden. Die Planung hat entsprechend keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Artenschutz

Die Auswertung des relevanten Artenspektrums über das Fachinformationssystem LINFOS Landschaftsinformationssammlung (Messtischblatt 4204/3) 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.

#### Boden

Die Flächeninanspruchnahme orientiert sich an den Vorgaben des Ursprungsplanes, so dass keine zusätzlichen Flächen bebaut werden. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl wird eine flächensparende Bauweise angestrebt.

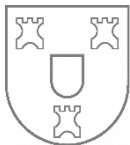
#### **4.4. Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 (6) Nr. 12 BauGB**

#### Hochwasserrisiko- management

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebietes des Rheins gem. § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz. Der Rhein ist etwa 4,2 km entfernt. Die Deichsanierungsmaßnahmen auf dem Stadtgebiet Kalkars schreiten weiter voran, so dass die Auswirkungen eines Hochwasserereignisses nach heutigem Stand der Technik bestmöglich abgemildert werden.

Um die negativen Auswirkungen in Bezug auf Sachschäden gering zu halten, soll bei Neubaumaßnahmen auf eine hochwasserangepasste Bauausführung geachtet werden.





## 5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 016 – Appeldorn Dorf – werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen.

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem Ursprungsplan. Das Gebiet ist als Mischgebiet MI festgesetzt.
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend den Vorgaben des Ursprungsplanes. Lediglich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von eins auf zwei erhöht. Gleichzeitig wird die Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8 erhöht, damit auch im Obergeschoss auf voller Grundfläche gebaut werden kann.
<b>Baugrenzen und Baulinien</b>	Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen sind weiterhin einzuhalten.
<b>Textliche Festsetzungen</b>	Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachträglich als Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen gelten weiterhin.

## 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.

<b>Rechtsgrundlagen</b>	<p><b>Baugesetzbuch</b> (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)</p> <p><b>Baunutzungsverordnung</b> (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p><b>Bundesnaturschutzgesetz</b> (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)</p> <p><b>Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen</b> (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90)</p> <p><b>Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf</b> (DSchVO), vom 02.08.2000 (Abl. Reg. Ddf. 2000 S. 238)</p> <p><b>Planzeichenverordnung 1990</b> (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)</p> <p><b>Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht</b> (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)</p> <p><b>Wasserhaushaltsgesetz</b> (WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)</p>
-------------------------	--



## 7. Verfahrensvermerke

### Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 016 – Appeldorn Dorf –, 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)	27.09.2018	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
§ 3 (1)	entfällt	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
§ 4 (1)	entfällt	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
§ 3 (2)	21.11.2018 – 21.12.2018	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
§ 4 (2)	21.11.2018 – 21.12.2018	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	Datum	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Kalkar, den 23.01.2019