



Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 099 „Wohnbaugebiet Birkenallee“

Begründung

April 2020



Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 099

„Wohnbaugebiet Birkenallee“

Begründung



Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin
Markt 20
47564 Kalkar

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



April 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Gegenwärtiger Zustand	4
4	Planungsvorgaben	5
5	Ziele des Bebauungsplans	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	7
6.4	Bauweise.....	7
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.6	Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
6.7	Private Grünflächen	8
6.8	Gestalterische Festsetzungen.....	8
7	Erschließung	9
8	Ver- und Entsorgung.....	10
9	Belange von Natur und Landschaft	10
10	Artenschutz	11
11	Immissionsschutz	13
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
13	Hochwasserschutz.....	14
14	Altlasten und Altablagerungen	15
15	Kampfmittel	15
16	Bodenordnende Maßnahmen	15
17	Kosten.....	15

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Kalkar hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Bereich beidseits der Birkenallee im Stadtteil Altkalkar beschlossen.

Für die Fläche wurde im Jahr 2018 ein Bieterverfahren durchgeführt. Der aus diesem Wettbewerb als Sieger hervorgegangene Entwurf soll umgesetzt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist erforderlich, um die Realisierung der Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Siegerentwurf aus dem Bieterverfahren sieht die Errichtung von rund 90 Wohneinheiten vor, wobei eine große Bandbreite bei den Wohnformen geplant ist. So sollen kleine Wohnungen für Singlehaushalte und größere Wohnungen für Familien ebenso entstehen wie Einzel- und Doppelhäuser. Auch Einrichtungen für betreutes Wohnen alter bzw. behinderter Menschen sind vorgesehen.



Abbildung: Städtebauliches Konzept für die Fläche (ohne Maßstab, Büro Ader & Kleemann, Kalkar 2018)

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 099 umfasst die Flurstücke 42 (tlw.), 67, 68, 69, 70, 133 und 136 in der Flur 26 der Gemarkung Altkalkar. Das Plangebiet ist rund 2,0 ha groß und liegt im Südwesten des Kalkarer Siedlungskörpers, im Stadtteil Altkalkar.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Flurstücke 71, 72 und 131 in der Flur 26 der Gemarkung Altkalkar
- im Südosten durch den Postweg
- im Südwesten durch die Flurstücke 127 und 134 in der Flur 26 der Gemarkung Altkalkar
- im Nordwesten durch die Flurstücke 81 bis 91 sowie 132 in der Flur 26 der Gemarkung Altkalkar

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

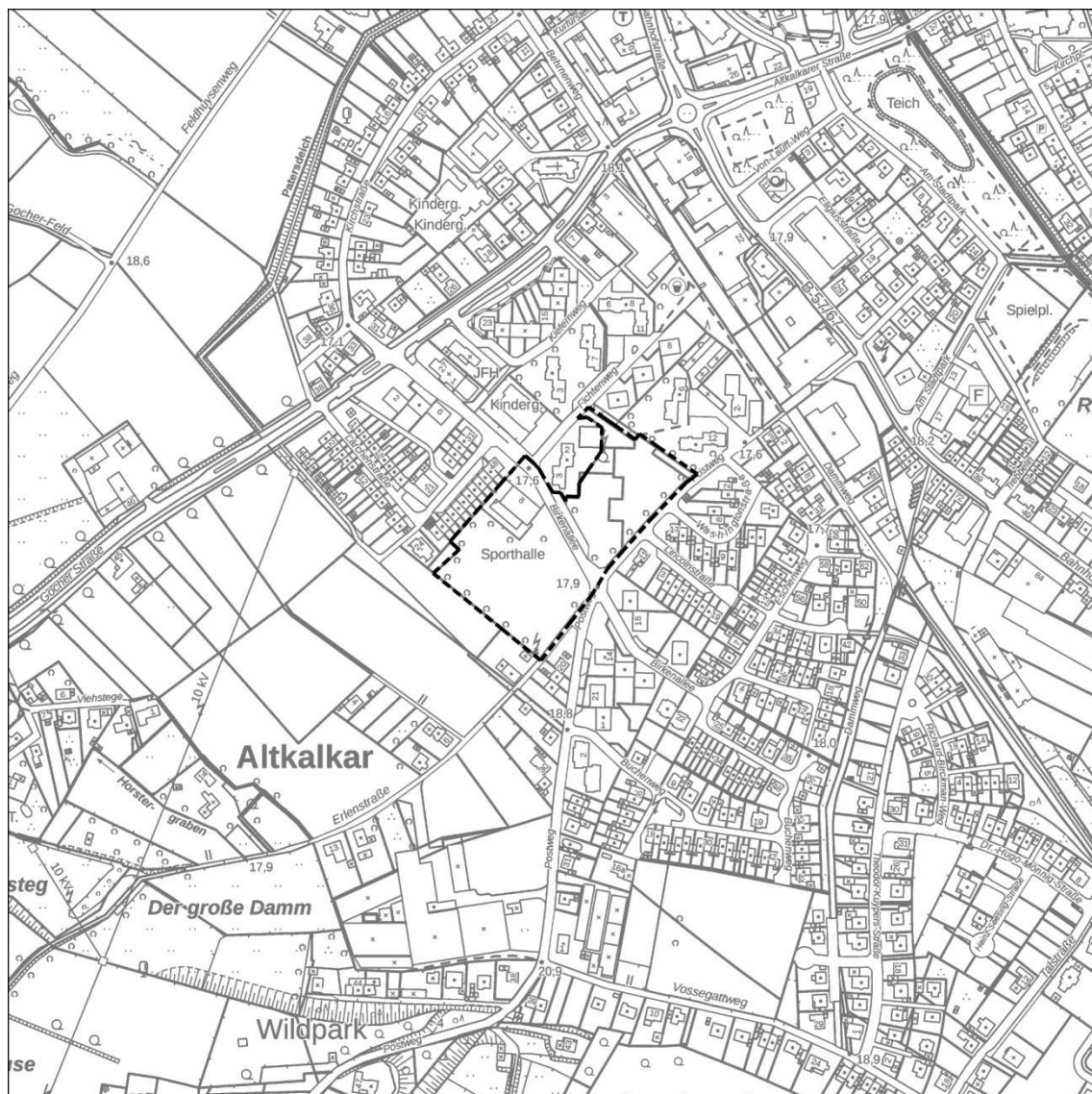


Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK)

3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Altkalkar, südwestlich des historischen Stadtkerns von Kalkar.

Es handelt sich um zwei überwiegend unbebaute, als Wiese genutzte Flächen, die durch die mittig in Nordwest-Südostrichtung verlaufende Birkenallee voneinander getrennt sind. Bei der südwestlichen Teilfläche handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Volksschule, die vor mehr als 10 Jahren abgebrochen wurde. Die Turnhalle mit Nebengebäude im Norden dieser Teilfläche blieb bestehen und wird heute als Begegnungsstätte genutzt.

Die nordöstliche Teilfläche war mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Außerdem gab es hier einen Kinderspielplatz. Die Gebäude wurden im Jahr 2010 abgerissen und die Fläche geräumt.

Bäume finden sich auf der Fläche insbesondere entlang der Birkenallee und des Postwegs sowie am südwestlichen Rand des Planungsgebiets im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung, aber auch durch einige Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt.

Das Stadtzentrum mit dem historischen Marktplatz befindet sich in rund 550 m Luftlinie in fußläufiger Entfernung. Die Gocher Straße (B 67) verläuft in rund 150 m Entfernung nordwestlich.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets (Quelle: TIM Online)

4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet.

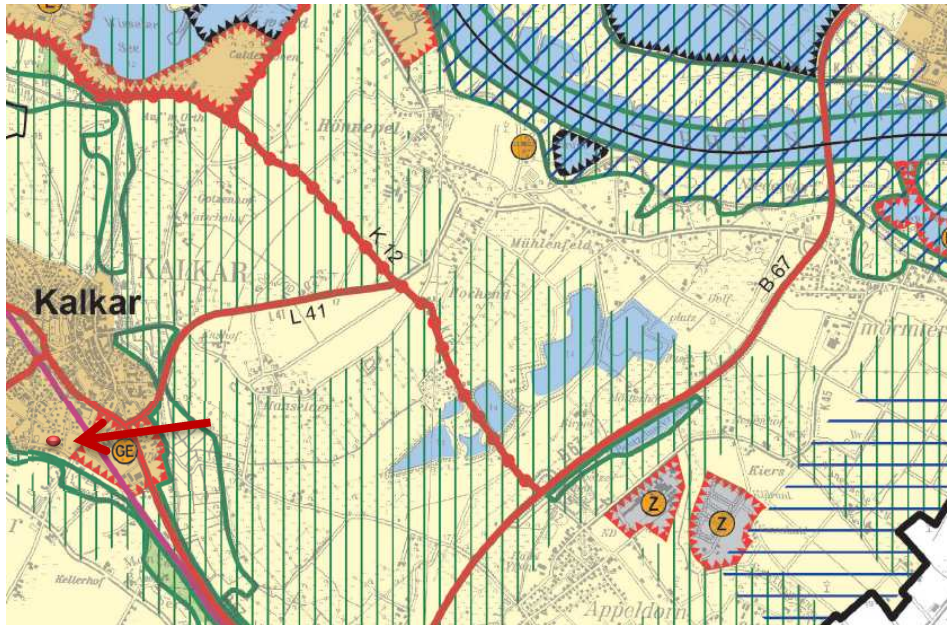


Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche sowie für den Bereich der Begegnungsstätte als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Insofern kann dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

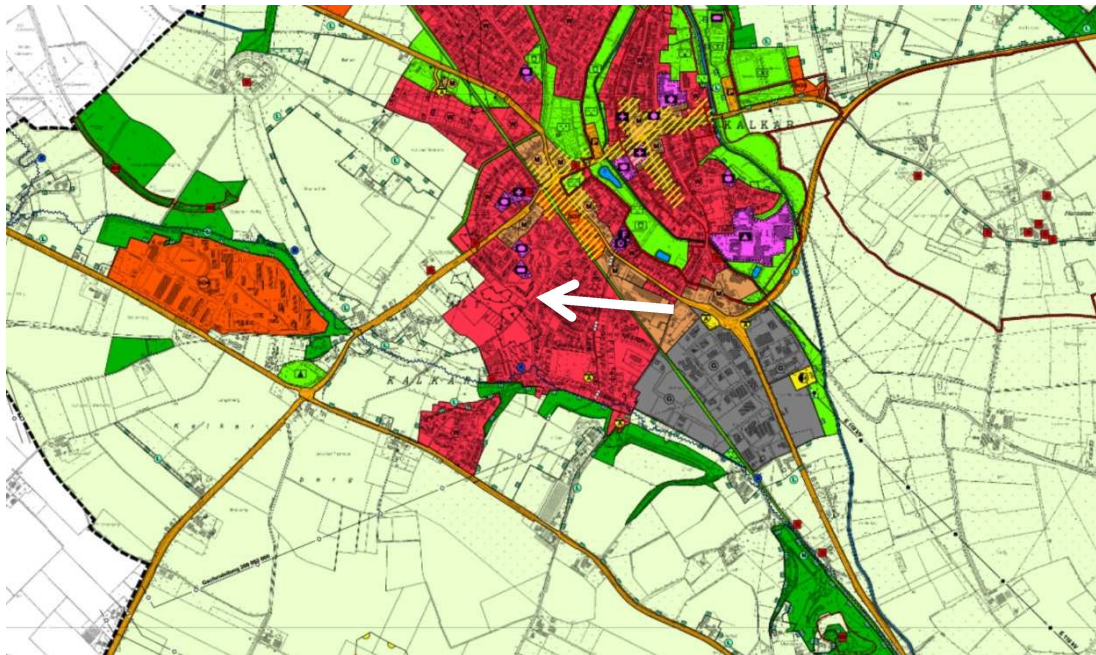


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar

Bebauungsplan

Das vorliegende Plangebiet unterliegt keiner einheitlichen planungsrechtlichen Vorgabe, sondern erstreckt sich über die Geltungsbereiche zweier alter Bebauungspläne aus den 1960er Jahren sowie über eine bisher nicht überplante Innenbereichsfläche, die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Bei den Bebauungsplänen handelt es sich um den Bebauungsplan 013 in der Fassung der 4. Änderung für den südwestlichen Teil und den Bebauungsplan 015 für den nordöstlichen Teil. Der südliche Teil zwischen Birkenallee und Postweg liegt bisher außerhalb eines Bebauungsplans.

Die als Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs umzusetzende Bebauungs- und Erschließungskonzeption lässt sich auf der bisherigen planungsrechtlichen Grundlage nicht realisieren.

Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne ihre Gültigkeit. Auf der jeweiligen Planurkunde wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Landschaftsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 5. Eine kleine Teilfläche im Südosten liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Diese Fläche ist dort mit dem Entwicklungsziel 6 – Temporäre Erhaltung belegt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans für das Plangebiet werden die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen, außer Kraft treten.

Vorgaben des Naturschutzrechts

Naturschutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete¹ liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie² (FFH-Richtlinie).

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

¹ Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L103/1 vom 25.04.1979

² FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992

Neben Wohnhäusern sind in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO (kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugeordneten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten in besonderer Weise auch in Misch- und Kerngebieten „zu Hause“ sind und nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe passen vom Platzbedarf her nicht in die kleinteilig vorstrukturierten Wohngebiete und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 werden die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen eingehalten.

Ziel der Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen ist insbesondere eine der Lage am Ortsrand entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sollen sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen.

6.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers ist zwar städtebaulich grundsätzlich gewünscht. Ungesteuerte Nachverdichtungen können aber auch Nachteile mit sich bringen, die im vorliegenden Bebauungsplan von vornherein verhindert werden sollen. Die hier vorgenommene Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude innerhalb der gemäß Siegerentwurf aus dem Wettbewerb für Reihenhauseinheiten vorgesehenen Bereiche lässt die gewünschte maßvolle Nachverdichtung zu, ohne zu einer zu hohen Auslastung zu führen, die sich u.a. in einem größeren Stellplatzbedarf und verstärkter Lärmentwicklung äußern könnte.

6.4 Bauweise

Innerhalb des WA sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der offenen Bauweise sind in der Teilfläche WA 2 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierdurch soll der bauliche Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung

erreicht werden. Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Steuerung zur Umsetzung des zugrundeliegenden Konzeptes gilt für die Teilfläche WA 1 eine Beschränkung auf Hausgruppen.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

6.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich der im Plangebiet liegenden Turnhalle und Begegnungsstätte wird seiner derzeitigen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Die für die Allgemeinen Wohngebiete geltenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung entfallen, da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten der BauNVO zählen.

6.7 Private Grünflächen

Der Siegerentwurf aus dem Bieterverfahren sieht in seinem Freiraumkonzept die Herstellung eines Quartiersplatzes vor, der insbesondere dem Aufenthalt und Kinderspiel dienen soll. Die im Nordosten des Geltungsbereichs liegende Fläche ist im Bebauungsplan der geplanten Nutzung entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

6.8 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch die im Anschluss erläuterten Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

Da Garagen und Hauptbaukörper als bauliche Einheit wahrgenommen werden, stellt der Bebauungsplan entsprechende, auf die einheitliche Gestaltung zielende Ansprüche an die Ausführung dieser Elemente.

Zur Dachgestaltung wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung der Gebäude mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen in einheitlichem Material zu erfolgen hat. Hoch glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die zulässigen Farben sind im Hinblick auf die Erreichung eines harmonischen Gesamtbildes auf dunkelrot, dunkelbraun oder anthrazit begrenzt. Schließlich erfolgt der Ausschluss von Eindeckungen, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen), da auch diese Vorgabe zur Einhaltung des Anspruchs einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich ist. Die Zulässigkeit von Dachbegrünungen begründet sich in ihrer positiven ökologischen Wirkung.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung zielen auf eine harmonisch wirkende Gestaltung innerhalb des neu zu schaffenden Quartiers.

Ähnlich wie bei den Vorgaben zur Dachgestaltung wird auch zur Fassaden- und Wandgestaltung festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen oberhalb des Sockels in rotem, braunem, anthrazitfarbigem oder weißem Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu erstellen sind. Ausnahmen gelten für kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden, die auch in anderem Material gefertigt werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen dürfen keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierte Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche nicht verwendet werden. Schließlich erfolgt die Vorgabe, dass Naturstein und Holz in ihrer natürlichen Oberfläche zu belassen sind, wobei Holz mit Lasuren behandelt werden kann.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden für das gesamte Baugebiet auch Vorgaben zur Dachform gemacht. Quartiersbezogen sind hier Flachdächer und Pultdächer zulässig.

7 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Birkenallee, die quer durch das Plangebiet verläuft, sowie über den Fichtenweg und den Postweg.

Die im Südwesten direkt an die Birkenallee angrenzenden Grundstücke der Begegnungsstätte sowie des neu geplanten Gebäudes D (gemäß Städtebaulichem Entwurf) werden direkt über die Birkenallee erschlossen. Zur weiteren Erschließung der rückwärtigen Teile der südwestlichen Teilfläche ist der Bau einer neuen Stichstraße geplant, an deren südwestlichem Ende vor der Plangebietsgrenze ein Wendeplatz vorgesehen ist. Dieser erlaubt durch die geplante Anlage einer weiteren vorgelagerten Ausbuchtung das dreizügige Wenden eines Müllfahrzeugs. Die technische Planung der neuen Erschließungsanlage sowie die Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde durch ein Fachbüro³ vorgenommen.

Die Erschließung der nordöstlichen Teilfläche erfolgt z.T. direkt über den südöstlich verlaufenden Postweg. Die beiden im äußersten Nordosten geplanten Wohngebäude (A und C) werden über einen vom Postweg in nordwestlicher Richtung in das Grundstück führenden Privatweg erschlossen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Weges wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Kreis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt. Von dem Privatweg, der rechts und links von Stellplätzen und Garagen gesäumt ist, führt zur fußläufigen Erschließung der drei für den nordöstlichen Teil geplanten Wohngebäude ein Weg in südwestlicher Richtung in die Teilfläche hinein, von dem wiederum Zugangswege zu den einzelnen Gebäuden führen.

Die Teile des Flurstücks 68 im Norden des Plangebiets, die im Besitz der Stadt Kalkar verbleiben und an die genannte GFL-Fläche angrenzen, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über diese Fläche erfolgt die Anbindung des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets an den Fichtenweg.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

³ Fuhrmann + Keuthen Beratende Ingenieure, Kleve, September 2019

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verlauf des Verfahrens aufgenommen und werden in der nachfolgenden Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Baugrundeigenschaften wurde ein Bodengutachten⁴ in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

Im Zuge der Untersuchung wurden 12 Rammkernbohrungen bis in Tiefen von vier, fünf bzw. sechs Meter unter Gelände durchgeführt. Die NHN-Höhe des Geländes beträgt laut Gutachten zwischen 17,35 m im Nordosten und 18,65 m im Südwesten. Die Schichtenfolge ist von oben nach unten mit aufgefülltem humosem Oberboden, Auffüllungen, Fein- bis Mittelsand und Mittelsand und Mittel- bis Grobsand zu beschreiben.

Das Grundwasser wurde zwischen 2,70 und 3,40 m unter Gelände angetroffen, was NHN-Höhen von 14,65 m im Nordosten und 15,15 m bis 15,20 m an der Südwestseite entspricht. Der Grundwasserhöchststand und Bemessungswasserstand für Gebäude ist laut Gutachten mit 16,60 m NHN an der Nordostseite, 16,80 m NHN im zentralen Teil und 17 m NHN im Südwesten anzusetzen. Staunässe oder Schichtenwasser wurde nicht festgestellt. Die Möglichkeit ist aber laut Gutachten im Falle ergiebiger Niederschläge oder Schneeschmelze auch nicht auszuschließen.

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit ist aus den Untersuchungsergebnissen abzuleiten. Da die Unterkante einer Versickerungsanlage laut Gutachten einen Mindestabstand von 1 m zum Bemessungswasserstand einhalten muss, sind im vorliegenden Plangebiet nur Mulden möglich. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind zudem weitere technische Maßnahmen wie ein Bodenaustausch vorzunehmen. Zur Verhinderung einer Durchsickerung der Auffüllungen sind die Versickerungsanlagen seitlich abzudichten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die dezentrale Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers regelt. Technische Einzelheiten werden auf der nachfolgenden Genehmigungsebene festgelegt. Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und der privaten Flächen erfordert jeweils separate wasserrechtliche Genehmigungsverfahren im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplans.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der plane-

⁴ Geotechnisches Büro Müller: Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten über die Boden- und Wasserverhältnisse sowie allgemeinen Angaben zur Gründung für das Baugebiet „An der alten Schule-Birkenallee“ in Kalkar-Altalkar, Krefeld, 29.06.2017

rischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb sind Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine eingriffsnaher Kompensation zu gewährleisten. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt 9 klein-mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spizahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Globosum‘	Kugelspitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
<i>Crataegus laev.</i> ‚Pauls Scarlet‘	Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus padus</i> ‚Schloß Tiefurt‘	gew. Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta‘	Winter-Linde ‚Erecta‘

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: „Alleebaum“, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.

Zahlreiche der im Plangebiet bestehenden Bäume sind mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Dabei handelt es sich schwerpunktmäßig um die vorhandenen Baumgruppen an der südwestlichen Plangebietsgrenze sowie die Alleebäume entlang des Postweges.

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zwischen den Baufenstern gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Diese Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die Pflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Die formulierten Anforderungen an die Mindestgröße der Pflanzbeete und das zu gewährleistende Wurzelraumvolumen erfolgen aus ökologischen Gesichtspunkten, um für die neu anzupflanzenden Bäume gute Wuchs- und Entwicklungsvoraussetzungen zu schaffen.

Darüber hinaus sind durch die Realisierung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich

das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung⁵ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Am 04.09.2019 wurde eine Ortsbesichtigung des geplanten Eingriffsgebietes durchgeführt.

Dazu wurde in einem ersten Schritt das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Die für den 4. Quadranten der TK25 4203 (Kalkar) bislang nachgewiesenen planungsrelevanten Arten finden im Plangebiet keine essentiellen Lebensraumstrukturen vor.

Während der Ortsbesichtigung wurden im Untersuchungsgebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung insgesamt sieben verschiedene Vogelarten angetroffen, darunter mit der Dohle eine als planungsrelevant eingestufte Art. Es handelte sich um eine nordwestlich des Plangebiets an der Reihenhaussiedlung beobachtete Gruppe Dohlen. Die Art findet im gesamten Siedlungsbereich potentiell geeignete Biotopstrukturen vor und nutzt mit hoher Wahrscheinlichkeit die Gebäude außerhalb des Plangebiets als Niststätte. Die Freiflächen im Plangebiet stellen lediglich einen möglichen Teilbereich ihres Nahrungshabitats dar.

Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

Das Gebiet ist bereits durch die umgebende Bebauung, die vormalige und bestehende Nutzung und die Lage im Siedlungsbereich vorbelastet. Des Weiteren verhindern die Störungen durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit (Wohn- und Freizeitnutzung) im Siedlungsbereich ein mögliches Vorkommen besonders störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten (insbesondere Offenland-Arten, Rastvögel/Wintergäste) im Eingriffsgebiet. Für Waldarten und Wasservögel geeignete Biotopstrukturen fehlen innerhalb des Untersuchungsgebietes vollständig. Das Artenspektrum während der Ortsbegehung beschränkte sich im Wesentlichen auf die im Siedlungs- und Siedlungsrandbereich vorkommenden so genannten Allerweltsarten (z.B. Amsel, Ringeltaube), die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung keine vertiefende Beachtung finden, da sie sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Hinweise aus dem Fachinformationssystem des Landes NRW (FIS) sowie dem Fundortkataster zu Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten im Untersuchungsgebiet sowie dem direkten Umfeld liegen nicht vor. Während der Ortsbegehung wurde das Gelände auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesucht. Die Existenz potentieller Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere kann für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden, da der im Plangebiet befindliche Baumbestand aufgrund seiner Ausprägung, geringen Größe und Lage im Siedlungsbereich kein geeignetes Habitat darstellt. Darüber hinaus bestehen im Untersuchungsgebiet durch Verkehr, Wohn- und Freizeitnutzung bereits Vorbelastungen in Form von Lärm, optischen Störungen (nächtlicher Beleuchtung, Lichtreflexe), menschlicher Anwesenheit und weiteren Beunruhigungen. Eine Betroffenheit von entsprechenden Arten durch Verlust von Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, bzw. Winterquartiere),

⁵ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 099 „Wohnbaugebiet Birkenallee“ Stadt Kalkar, Kevelaer, 31.10.2019

erhebliche Störungen, oder Individuenverlust/-verletzung liegt aufgrund ungeeigneter Biotopstrukturen nicht vor. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkfaktoren kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist es aufgrund von Erfassungslücken möglich, dass zumindest häufigere Arten wie z.B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Siedlungsbereich angetroffen werden könnten. Ein Abbruch von Bestandsgebäuden findet jedoch nicht statt. Die Art verfügt über eine hohe Anpassungsfähigkeit hinsichtlich der Wahl ihrer Quartiere (auch kurzfristige Wechsel von Ruhestätten) und findet im Umfeld des Vorhabens bei temporären Störungen geeignete Ausweichmöglichkeiten vor. Der Luftraum im Plangebiet bleibt auch nach der Maßnahme als potentielles Nahrungshabitat erhalten, lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch die Maßnahme ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten. Darüber hinaus besteht nur eine geringere Empfindlichkeit von Arten der Siedlungsbereiche gegenüber temporären baubedingten Störungen wie den bereits bestehenden Lärm und Lichtreizen. Der geringe Verlust von Freiflächen und Einzelgehölzen führt nicht zu einem nennenswerten Habitatverlust für Fledermäuse der Siedlungsbereiche, das Lebensraumpotential des Untersuchungsgebietes bleibt während der temporären Bauphase im räumlichen Zusammenhang sowie nach Abschluss der Maßnahme erhalten.

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert:

- Zeitliche Einschränkung der Gehölzbeseitigung
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel / Beschränkung der Beleuchtung

Zudem formuliert das Gutachten Hinweise für Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen.

Zusammenfassend ist und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) ohne funktionalen Ersatz beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten.

Eine vertiefende Prüfung im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen innerörtlichen Lage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelastung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte.

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der an der nördlichen Grundstücksgrenze geplanten Stellplätze und Garagen mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung im Bereich der Grundstücke Postweg 10 und 12 wurde auf Anregung des Eigentümers dieser beiden bestehenden Wohngebäude eine schalltechnische Untersuchung⁶ durchgeführt.

Als Schallquelle wurden die 30 genannten Stellplätze in die Berechnung eingestellt. Der betrachtete Immissionsort wurde an der Südfassade des Gebäudes Postweg 10 angesetzt. Als Ergebnis der Un-

⁶ Uppenkamp und Partner: Schalltechnische Untersuchung zu Stellplätzen/Garagen des B-Plan Nr. 099 Kalkar; Ahaus, 09.04.2020

tersuchung ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung einer vorgeschlagenen schalltechnischen Maßnahme die geltenden Immissionsrichtwerte für den Tages- und Nachtzeitraum am benachbarten Immissionsort unterschritten werden. Bei der dafür notwendigen Maßnahme handelt es sich um die Errichtung von 15 der an der Grundstücksgrenze geplanten Stellplätze in Form von Garagen. Die Gewährleistung der Errichtung dieser Garagen zum aktiven Schallschutz wird auf der nachfolgenden Genehmigungsebene überprüft.

Durch Türenschielen etc. sind allerdings nachts kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten, die die Immissionsrichtwerte um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Das so genannte Spitzenpegelkriterium wird somit nicht vollständig eingehalten, was allerdings laut Gutachter hinzunehmen ist, da solche Geräusche ortstypisch und in Wohngebieten zu den Alltagsgeräuschen gehören. Die Stadt Kalkar schließt sich dieser Auffassung an. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe an der benachbarten Bebauung ist durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen somit nicht anzunehmen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Eine Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erkennen.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

13 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG i.V.m. § 112 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Der Rhein fließt in rund 4,3 km Abstand nordöstlich des Plangebiets.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wurde der Rhein als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko bewertet. Die vorliegende Planfläche befindet sich innerhalb eines durch einen Deich geschützten Gebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet hinter den bestehenden Hochwasserschutzanlagen bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis)

und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen zwischen 1 und 4 m ausgesetzt. Es handelt sich um ein Gebiet, das auch bei den Szenarien HQ₁₀₀ und HQ_{häufig} bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden könnte.

Der mögliche Überflutungsbereich im Falle eines extremen Hochwassers ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Ziel dieser bis Ende 2015 erarbeiteten Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

14 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

15 Kampfmittel

Der Stadtbereich von Kalkar war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden.

Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

16 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

17 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Kalkar nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Bauherrn übernommen.

Erarbeitet:



April 2020