



Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 024

„Niedermörmter Ost“

16. Änderung

Begründung

Mai 2021

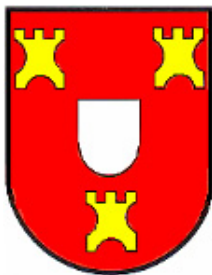


Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 024 „Niedermörmter Ost“

16. Änderung

Begründung



**Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin
Markt 20
47564 Kalkar**

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
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



StadtUmBau

Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	4
5	Ziele des Bebauungsplans	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	5
6.4	Bauweise.....	6
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
7	Erschließung	6
8	Ver- und Entsorgung.....	6
9	Belange von Natur und Landschaft	7
9.1	Artenschutz.....	7
9.2	FFH-Verträglichkeit	8
10	Immissionsschutz	9
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	10
12	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser.....	10
13	Altlasten und Altablagerungen	11
14	Kampfmittel	11
15	Bodenordnende Maßnahmen	12
16	Kosten.....	12

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Kalkar hat beschlossen, ein Verfahren zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 024 „Niedermörnter Ost“ durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf seinem bisher als Garagenhof genutzten südlichen Grundstücksteil ein neues Wohnhaus für maximal drei Wohneinheiten zu errichten. Teile des Garagenbaus im Süden bleiben auch zukünftig erhalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für den betreffenden Grundstücksteil keine überbaubare Grundstücksfläche, so dass sich das Vorhaben nach derzeitigem Planungsrecht nicht realisieren lässt.

Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Die Planung korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Kalkar, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers Niedermörnters und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

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 durch die Planung vorbereitete zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

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

3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Niedermörmtter der Stadt Kalkar.

Bei der Fläche handelt es sich um zwei bebaute Wohnbaugrundstücke mit Gartenflächen sowie einen südlich gelegenen Garagenhof. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Direkt südlich der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Obermörmtter Straße (L 8) beginnt der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich.

Der Rhein verläuft in rund 1,5 km Luftlinie östlich und rund 1,3 km Luftlinie nördlich.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (Quelle: TIM online)



4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

Bebauungsplan

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 024 „Niedermörmter Ost“. Dieser enthält für den betreffenden Bereich Festsetzungen als Dorfgebiet (MD) und überbaubare Grundstücksflächen für den nördlichen Teil.

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

Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 024 "Niedermörmter Ost" vom 26.10.1984.

Neubaumaßnahmen unterliegen damit gestalterischen Vorgaben und müssen die stadtgestaltenden Ziele architektonisch einbinden. Grundsätzlich müssen bauliche Anlagen auf das Orts- und Straßenbild besondere Rücksicht nehmen.

Abweichungen von der Satzung sind grundsätzlich möglich, sie müssen aber jeweils bei der Stadt Kalkar beantragt werden. Die übergeordneten Gestaltungsvorgaben dürfen dabei nicht aufgeweicht werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 5.

Vorgaben des Naturschutzrechts

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Das Vogelschutzgebiet „Untere Niederrhein“ beginnt direkt südlich der Obermörmter Straße in rund 30 m Entfernung.

Aufgrund dieser Nähe zu dem Schutzgebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Kapitel 9 der vorliegenden Begründung zusammengefasst wiedergegeben sind.

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Gebäudes für eine Wohnnutzung.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind hier unzulässig, da deren Ansiedlung der beabsichtigten Struktur mit dem Hauptziel einer ruhigen Wohnnutzung zuwider laufen würde.

Die Änderung des im rechtskräftigen Bebauungsplan gültigen Festsetzung als Dorfgebiet (MD) in ein WA erfolgt zum einen aufgrund des der Änderungsplanung zugrunde liegenden konkreten Bauvorhabens und zum anderen als Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, da keine dorfgebietstypische Nutzungsmischung aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen mehr vorhanden ist.

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 Gebäudehöhe bestimmt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgegebene Obergrenze eingehalten.

Ziel der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ist insbesondere eine der Lage im ländlichen Raum 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 zulässige Gebäudehöhe soll sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen.

Die Festsetzungen wurden an den Bestandshöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgerichtet.

Die festgesetzte Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen leitet sich ebenfalls aus der Bestandsbebauung sowie den Vorgaben im rechtskräftigen Bebauungsplan ab.

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 drei Wohnungen pro Wohngebäude 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

Im Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, so dass im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt wird, in der ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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.

7 Erschließung

Sowohl die bestehenden Wohnbaugrundstücke als auch der Garagenhof und das zukünftig geplante Baugrundstück sind über die westlich angrenzende Straße „Reeserschanz“ erschlossen. Der Bau neuer Verkehrsflächen ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht erforderlich.

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.

Für jedes Gebäude, also die beiden bestehenden und den geplanten Neubau, werden je drei ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Darüber hinaus bleiben fünf Stellplätze innerhalb der im Süden des Plangebiets verbleibenden Garagen bestehen.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vollständig vorhanden. Die Leitungen und Kanäle liegen in der westlich verlaufenden Straße „Reeserschanz“. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Die konkrete Planung der Hausanschlüsse erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

Die Entwässerung wird über ein Trennsystem sichergestellt. Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist anzunehmen, da in der direkten Umgebung bereits regelmäßig versickert wird.

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen.

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. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a 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 § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Zudem bereitet die vorliegende Änderungsplanung keine signifikant höhere Bodenversiegelung vor, da die zukünftig für ein Wohnhaus vorgesehene Fläche bereits mit Garagen bebaut ist.

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 verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine eingriffsnaher Kompensation zu gewährleisten.

Dächer von Garagen sowie Dächer über Stellplätzen sind flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Außerdem möchte die Stadt Kalkar aus gestalterischen und ökologischen Gründen die Anlage von vollständig asphaltierten, gepflasterten oder geschotterten Vorgärten unterbinden. Die Maßnahme dient zum einen dem Gestaltungsbild der Neubaugrundstücke, soll aber auch dem mehr und mehr ins öffentliche Bewusstsein dringenden Thema des Insektensterbens entgegenwirken.

Diese Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets und erfüllen überdies eine gestalterische Funktion.

Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

9.1 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 Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 024 „Niedermörnter Ost“ der Stadt Kalkar, Kevelaer, 11.01.2021

Dazu wurde am 07.11.2020 das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Das Plangebiet weist kein Habitatpotential für planungsrelevante Arten im 3. Quadranten der TK25 4204 (Rees) auf, auch nicht für ausgesprochene Kulturfolger. Zudem erfolgt keine reale Nutzungsänderung, da die Fläche bereits bebaut ist und im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes anstatt vorhandener Garagen ermöglicht wird. Ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung des eigentlichen Bauvorhabens kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das zu erwartende Artenspektrum beschränkt sich im Wesentlichen auf die im Siedlungsbereich und Gärten vorkommenden so genannten Allerweltsarten (z.B. Rotkehlchen, Amsel), 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.

Für Fledermäuse gilt, dass die Existenz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Winterquartieren für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann, da die vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich keine größeren Gehölze in Verbindung mit einem strukturreichen Umland aufweisen. Häufigere Arten wie z.B. die Zwergfledermaus oder die Breitflügelfledermaus könnten grundsätzlich im umliegenden Siedlungsbereich angetroffen werden. Aufgrund ausbleibender Projektwirkungen ist ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen jedoch mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Es handelt sich bei der Eingriffsfläche lediglich um eine teilbebaute Siedlungsfläche mit kleinräumigen Ziergärten und stellt keinesfalls einen essentiellen Bestandteil eines Nahrungshabitats dar. Die Arten verfügen zudem über eine hohe Anpassungsfähigkeit hinsichtlich der Wahl ihrer Quartiere (auch kurzfristige Wechsel von Ruhestätten) und finden im Umfeld des Vorhabens potentiell geeignete temporäre Ausweichmöglichkeiten vor. Auch für Fledermäuse ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

9.2 FFH-Verträglichkeit

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Vogelschutzgebiet (VSG) Unterer Niederrhein wurde eine FFH-Vorprüfung² durchgeführt, in der mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des VSG durch das Vorhaben untersucht werden.

Für die südlich des Plangebiets und innerhalb des 300 m Radius gelegenen Teile des VSG sind aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch bereits vorhandene Bebauung allenfalls geringfügige, temporäre baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Wirkungen möglich. Baustraßen oder Bauflächen auf Teilflächen des VSG sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits über die Straße „Reeserschanz“ erschlossen ist. Diffuse Schadstoffeinträge durch Baustellen-

² StadtUmBau GmbH: FFH-Vorprüfung zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 024 „Niedermörmter Ost“ der Stadt Kalkar, Kevelaer, 07.01.2021, Überarbeitung 18.05.2021

verkehr oder Hausfeuerungsanlagen werden deutlich unterhalb der Relevanzschwelle liegen. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Arten innerhalb des VSG sind daher auszuschließen.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes, so dass eine anlagebedingte Flächeninanspruchnahme von Habitaten innerhalb des VSG ausgeschlossen werden kann. Verluste von Lebensräumen der Vogelarten außerhalb des VSG können sich auch auf das VSG auswirken. Eine Austauschbeziehung zwischen dem Plangebiet und den potentiellen Lebensräumen innerhalb des Vogelschutzgebietes ist aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich sowie der vollständig fehlenden Eignung des Plangebietes als Habitat für Zug- und Rastvögel bzw. störungsempfindliche Offenlandarten nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der geplante Neubau entfaltet aufgrund der geringen Bauhöhe und umliegenden Bestandsgebäude keinen Silhouetten-Effekt. Nach Süden bleiben ein Teil der Garagen sowie die Eingrünung bestehen. Zudem findet bereits eine intensive menschliche Nutzung auf der zur Hälfte versiegelten Fläche statt. Daher ist nicht von anlagebedingten Beeinträchtigungen der für das Vogelschutzgebiet genannten Arten auszugehen, die sich erheblich auf deren Erhaltungszustand im VSG auswirken können. Das Regenwasser wird auf der Fläche versickert. Desgleichen sind keine grundwasserbeeinflussten Lebensraumtypen vorhanden, so dass zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt, die sich ggf. auch auf Habitats innerhalb des VSG auswirken könnten, nicht zu erwarten sind. Anlagenbedingte Barrierewirkungen sind aufgrund des bestehenden Siedlungsrandes der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet sowie der Lage außerhalb des VSG auszuschließen.

Da im Plangebiet und dem umgebenden Siedlungsbereich bereits Wohn-/ Freizeitnutzungen sowie Störungen durch Verkehr stattfinden und auch im angrenzenden Außenbereich menschliche Nutzung vorliegt, ist nicht von zusätzlichen betriebsbedingten Störungen durch Lärm, menschliche Anwesenheit oder visuellen Wirkungen auszugehen. Darüber hinaus ist die Planfläche durch die Obermörnter Straße von den Flächen des VSG getrennt. Betriebsbedingte Störungen der wertgebenden Vogelarten sind daher aufgrund der bereits vorhandenen Störungen/Nutzungen sowie ausbleibender Projektwirkungen durch den Bau eines einzelnen Wohnhauses auszuschließen. Bezüglich diffuser Schadstoffeinträge durch Baustellenverkehr bzw. den Verkehr ist eine Beeinträchtigung der Lebensräume der Vogelarten innerhalb des VSG aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung des Plangebietes, der Lage im Siedlungsrandbereich und des gleichbleibenden Niveaus sicher auszuschließen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der Vogelarten des VSG sind nicht zu erwarten.

Angesichts der Ergebnisse der durchgeführten FFH-Vorprüfung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszugehen. Die Planung ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich.

10 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.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. 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.

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

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

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

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt in einer Entfernung von rund 800 m westlich des Plangebiets (Rheinstraße 593).

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.

12 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

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 Hochwasserschutzanlagen 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.

Durch die Lage innerhalb des Risikogebiets des Rheins ist in der Abwägung der betroffenen Belange auch die Möglichkeit einer Gefahr für Leben und Gesundheit der im Plangebiet in Zukunft lebenden Menschen zu betrachten.

Der Rhein liegt an der nächstgelegenen Stelle rund 1.300 m Luftlinie, die Deichanlagen rund 200 m vom Plangebiet entfernt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Hochwasser nicht erst in dem hier relevanten Bereich zwischen Rees und Emmerich aufbauen würde, da dort keine wesentlichen weiteren Wassermengen durch Nebenflüsse zugeführt werden. Deshalb kann angenommen werden, dass auch bereits in den oberliegenden Rheinabschnitten eine Überflutung der Hochwasserschutzanlagen erfolgen würde, was wiederum ein Absinken des Rheinpegels im Unterlauf nach sich ziehen würde.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Fläche durch bestehende Hochwasserschutzanlagen geschützt ist. Infolge eines ausreichenden zeitlichen Vorlaufes der Wasserstandsmeldungen im Hochwasserfall sowie der Meldungen über ein Versagen des Deiches könnte also eine Evakuierung frühzeitig vorbereitet werden und den Schutz von Leben und Gesundheit gewährleisten.

Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Darstellung des Risikogebiets. Damit wird der gebotenen Hinweisfunktion der Bauleitplanung auf die Hochwasserthematik nachgekommen. Auch über die vorliegende Begründung können zusätzliche Informationen zu dem Thema eingeholt werden.

Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge. Zusätzlich zu den Ausführungen im Rahmen der Bauleitplanung sollten die Eigentümer im Rahmen von Bauvorgesprächen über Risiken beraten werden.

13 Altlasten und Altablagerungen

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

14 Kampfmittel

Für das Plangebiet existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Es wird eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts und eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

16 Kosten

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

Erarbeitet:



Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Mai 2021