



Stadt Kalkar

Bebauungsplan Kalkar Nr. 077 „Bahnhofstraße West, II. Abschnitt“

1. Änderung

Entwurfsbegründung

November 2016



Stadt Kalkar

Bebauungsplan Kalkar Nr. 077

„Bahnhofstraße West, II. Abschnitt“

1. Änderung

Entwurfsbegründung



Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin
Markt 20
47564 Kalkar

Bearbeitung:



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

November 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Planungserfordernis und Ziele.....	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	6
4	Planungsvorgaben.....	7
4.1	Vorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans.....	7
4.2	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	9
5	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Bauweise.....	10
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	11
6	Erschließung	11
7	Ver- und Entsorgung.....	11
8	Immissionsschutz	12
9	Belange von Natur und Landschaft.....	12
10	Altlasten.....	13
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
12	Bodenordnende Maßnahmen	14
13	Kosten.....	14

1 Ausgangssituation, Planungserfordernis und Ziele

Die Stadt Kalkar hat im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes (EHK) im Jahr 2012 den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Hauptgeschäftsbereich Kalkar ausgewiesen. Dieser ist laut EHK grundsätzlich für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente geeignet.

Die Stadt Kalkar verfolgt das Ziel, den ausgewiesenen ZVB zu stärken und eine ausreichende Nahversorgung ihrer Bevölkerung zu gewährleisten.

Deshalb hat sie dem Antrag des Betreibers eines innerhalb des ZVB ansässigen Lebensmittel-discounters (NETTO) entsprochen und die vorliegende Bauleitplanung eingeleitet.

Das mit den genannten stadtentwicklungsstrategischen Zielen Kalkars übereinstimmende Vorhaben des Betreibers, die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters um rund 200 m² auf 1.000 m² zu vergrößern, ist insofern als Auslöser für die vorgesehene Bauleitplanung anzusehen.

Es handelt sich dabei um die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Kalkar Nr. 077 „Bahnhofstraße West, II. Abschnitt“.

Das bisher für den Standort gültige Planungsrecht bezieht sich auf den im Jahr 2006 aufgestellten Bebauungsplan. Dieses Verfahren war im Zuge der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters durchgeführt worden. Da es sich nach Realisierung der Erweiterungsplanung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handeln wird, der nur in Kerngebieten und entsprechend ausgewiesenen Sondergebieten zulässig ist, der rechtskräftige Bebauungsplan die Fläche aber als Mischgebiet festsetzt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die nun beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung wäre ohne die vorliegende Änderungsplanung planungsrechtlich nicht mehr zulässig.

Der vorhandene Vollsortimenter stellt ein wichtiges Element der Nahversorgung dar. Die Erweiterungsabsichten des Betreibers und des Grundstückseigentümers gründen insbesondere darauf, dass der Wettbewerb mit konkurrierenden Anbietern eine stetige Anpassung an moderne Verkaufs- bzw. Warenpräsentationskonzepte verlangt. Im Zusammenhang mit der Verkaufsflächenerweiterung steht auch eine bauliche und technische Modernisierung des Marktes.

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland unterliegt seit vielen Jahren einem stetigen Strukturwandel. Dazu tragen insbesondere die Ansprüche und Erwartungen der Kunden bei. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund des großen Konkurrenzdrucks unter den verschiedenen Anbietern im Lebensmitteleinzelhandel sind die Betreiber bemüht, eine attraktive Präsentation der Waren und möglichst großzügige Bewegungsmöglichkeiten für das Befahren der Gänge mit Einkaufswagen bereitzustellen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang im Jahr 2005 festgestellt, dass die Größe der Verkaufsfläche zur „Kapazität, Wettbewerbskraft und Attraktivität eines Handelsbetriebes beiträgt“ (BVerwG 4 B 72.05, Urteil vom 29.11.2005).

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter besteht in seiner jetzigen Form und Verkaufsflächen-größe seit rund 10 Jahren, in denen sich der Flächen-, Einrichtungs- und Präsentationsstandard von Lebensmitteldiscountern erheblich verändert hat. Die jetzt vorgesehene Verkaufsflächen-erweiterung um rund 25 % dient nicht vorrangig einer Ausdehnung der Sortimente oder Anzahl

der angebotenen Artikel, sondern stellt eine Anpassung an die veränderten Ansprüche dar, die Käufer heute an die Ausgestaltung eines Lebensmitteldiscounters stellen.

Die Erweiterungsplanung wird von der Stadt Kalkar begrüßt, da sie mit dem Ziel der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in Einklang steht. Die Stadt Kalkar ist bestrebt, den vorliegenden Standort als Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln.

Angesichts der mit der Erweiterung verbundenen planungsrechtlichen Anforderungen und der aus dem Abwägungsgebot resultierenden zu berücksichtigenden Belange ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Bauleitplanung soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Das Plangebiet befindet sich in einer integrierten Lage innerhalb eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes.

Mit dem Bebauungsplan sind folgende Zielsetzungen verbunden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung der geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters
- Stärkung des im Einzelhandelskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs und langfristige Sicherung der guten vorhandenen Nahversorgungssituation
- Sicherstellung der Einfügung des Erweiterungsvorhabens in den vom Einzelhandelskonzept vorgegebenen Rahmen durch Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze und Definition der zulässigen Kern- und Randsortimente
- Planerische Bewältigung möglicher Konfliktsituationen konkurrierender Belange

Die vorliegende Bauleitplanung ist dazu geeignet, positive Effekte auf die Versorgungsfunktion des Ortsteils und darüber hinaus zu bewirken. Eine Stärkung des dortigen Zentralen Versorgungsbereichs ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht anzustreben.

Die Nutzung integrierter innerstädtischer Lagen ist hinsichtlich des Bodenschutzes und der Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen einer Ausdehnung der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich vorzuziehen. Die Planung setzt mit dem vorliegenden Standort somit auch die zentralen Grundsätze der Bauleitplanung aus § 1 Abs. 5 BauGB sowie die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB um.

Mit der Realisierung der Planung sind bedeutende Investitionen verbunden, die der lokalen Wirtschaft zugute kommen und neue Arbeitsplätze schaffen. Auch indirekte wirtschaftliche Impulse auf die Entwicklung der näheren Umgebung können durch die Realisierung der Planung ausgelöst werden.

Zentrales Argument für die vorliegende Fläche sind die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kalkar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs. Ein Vorhaben der geplanten Größenordnung ist, um die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes einzuhalten, nur innerhalb eines solchen klar abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs möglich.

Neben dieser standortpolitischen Vorgabe der Stadt ist ebenfalls von großer Bedeutung, dass ein Standort auch aus Sicht des Eigentümers und des Betreibers die geplante Investition recht-

fertigt. Auch vor diesem Hintergrund erscheint der Standort bestens geeignet, da er ein ausreichendes Einzugsgebiet hat. Zusammen mit der Tatsache, dass der vorhandene Standort bereits gut funktioniert, sind die Voraussetzungen zur Erreichung des erforderlichen Kundenaufkommens positiv zu bewerten.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Kalkar Nr. 077 „Bahnhofstraße West, II. Abschnitt“ dar. Mit der Rechtskraft der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans Kalkar Nr. 077 „Bahnhofstraße West, II. Abschnitt“ wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf die hier vorliegende Planung verweist.

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

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient. Der Sachverhalt der Nachverdichtung ist erfüllt, da am vorhandenen Standort eines Lebensmitteldiscounters durch geringfügige Anbau-, primär aber Umbaumaßnahmen eine größere Verkaufsfläche erreicht werden soll. Als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ kann im vorliegenden Fall die geschilderte Einzelhandelsthematik und den Zusammenhang mit der Lage innerhalb des ZVB angeführt werden. Die Planung dient den standortstrategischen Zielen der Stadt Kalkar zur Stärkung des ZVB wie auch der Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung.
- Die zulässige Grundfläche 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. Auch unter Berücksichtigung der Grundflächen des nördlich angrenzenden Fachmarktzentrum (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1) bleibt diese Voraussetzung erfüllt. Die Grundflächen dieser Einrichtungen betragen insgesamt rund 7.200 m².

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (Änderungsbereich der 1. Änderung) ist rund 5.500 m² groß. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 077 „Bahnhofstraße West, 2. Abschnitt“ umfasst folgende Flächen: Gemarkung Kalkar, Flur 13, Flurstücke 134, 207

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

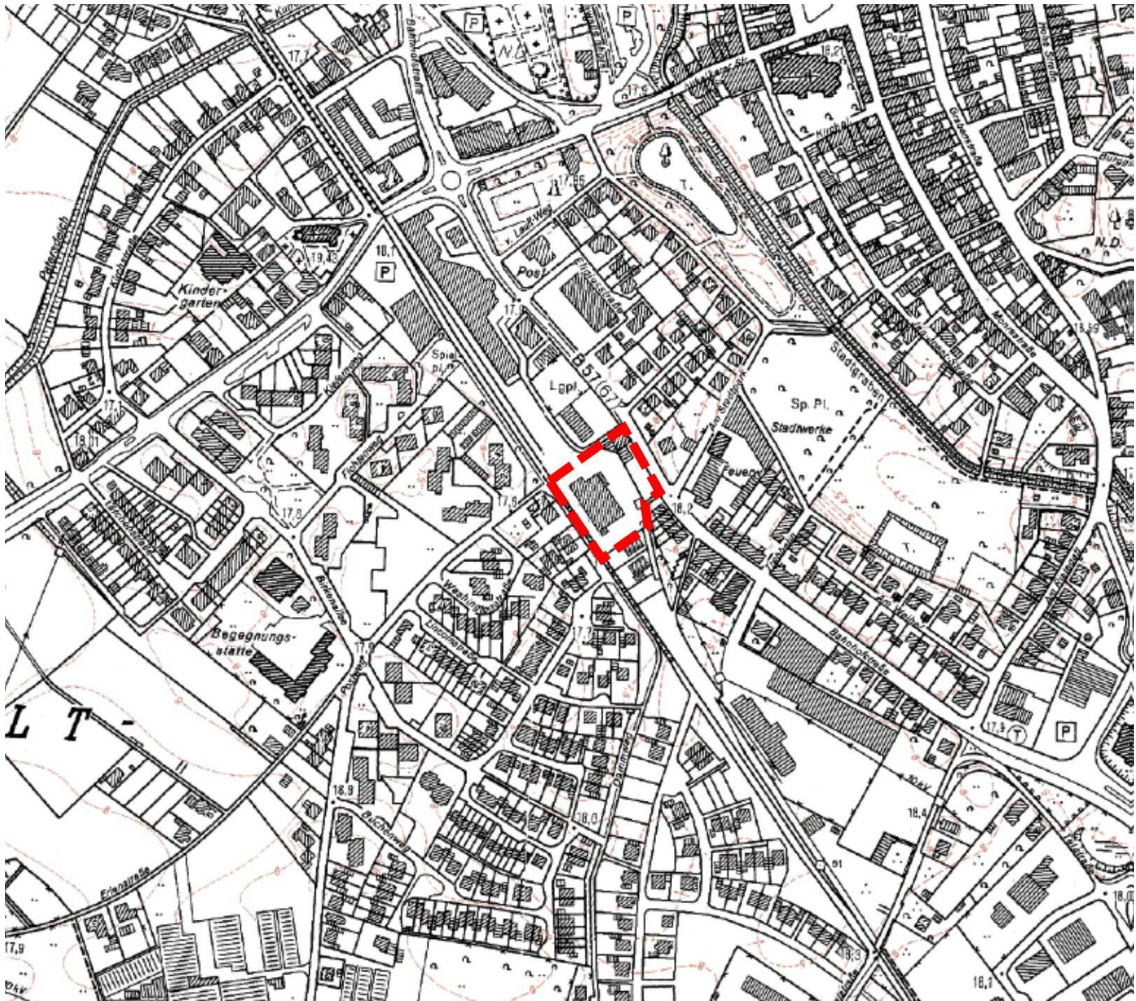


Abbildung: Lage des Plangebiets

3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bahnhofstraße (B 57) und dem Dammweg. Auf einem Teil des Plangebietes verläuft die ehemalige Bahntrasse. Heute befindet sich eine Filiale eines Einzelhandels-Discounters samt Stellplätzen auf der Fläche. Der Teil der stillgelegten Bahnstrecke wird als Versickerungsanlage genutzt.

Das Plangebiet liegt unweit des historischen Ortskerns. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind vorwiegend Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen zu finden. Im Südwesten grenzen größere Gewerbeflächen an. Im Südosten schließt Altkalkar an. Nach ca. 1 km erfolgt der Übergang zur freien Landschaft.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets

4 Planungsvorgaben

4.1 Vorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans

Landesplanung

Neben der genannten Darstellung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel müssen in Nordrhein-Westfalen weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfüllt sein.

Laut dem *Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel* zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) zulässig. Insofern stimmt die vorliegende Planung mit dem Ziel 2 des genannten LEP-Teilplans überein.

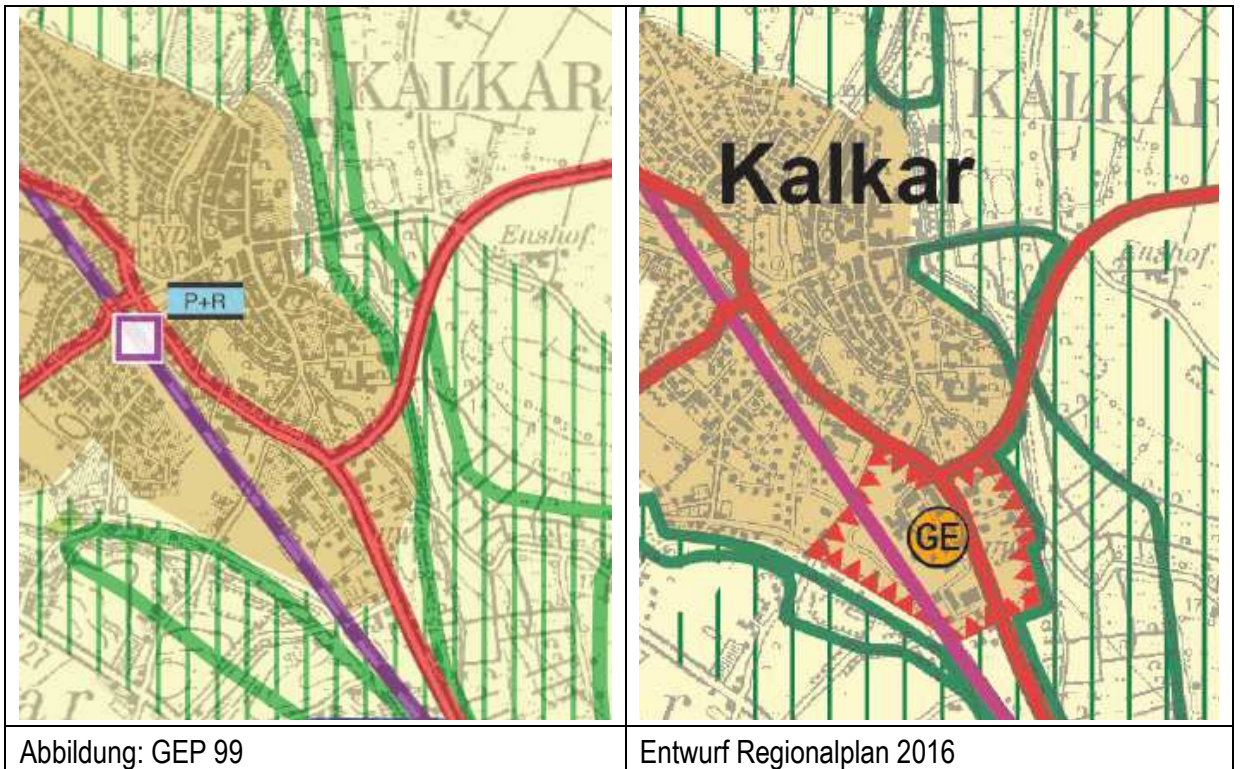
Folgende Punkte sprechen für die Erfüllung der landesplanerischen Zielsetzungen durch die vorliegende Erweiterungsplanung:

1. Es handelt sich um die Überplanung eines vorhandenen Standorts. Die hier vorgesehene geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche dient einer großzügigeren Präsentation der Waren und großzügigeren Bewegungsmöglichkeiten innerhalb des Marktes und somit einer Anpassung der Verkaufsstrukturen an die geänderten Vorstellungen der Kunden.
2. Die Bauleitplanung dient einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Bereich der bestehenden Wohngebiete im Siedlungsschwerpunkt Kalkar/Altkalkar. Der Schwerpunkt des Warenangebots auf Güter des kurzfristigen Bedarfs wird mit Hilfe der textlichen Festsetzung und die Verknüpfung mit der Kalkarer Sortimentsliste sichergestellt.

Insgesamt sind keine städtebaulich oder landesplanerisch negativen Folgen zu erwarten.

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Im Westen ist für den Bereich der ehemaligen Bahntrasse ein „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Auch der Bahnhofsteilpunkt und eine Park-and-Ride-Anlage sind im GEP 99 noch verzeichnet. Darüber hinausgehende Zweckbindungen oder Funktionszuweisungen liegen nicht vor.



Der Regionalplan Düsseldorf befindet sich in der Neuaufstellung. Seit Juni 2016 befindet sich der Entwurf zur Durchführung eines zweiten Beteiligungsverfahrens in der Offenlage.

In diesem Regionalplanentwurf ist das Plangebiet nach wie vor als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Planzeichen für den Haltepunkt der Bahnlinie sowie für die Park-and-Ride-Anlage sind entfallen. Der Verlauf der alten Bahntrasse ist auch im Entwurf von 2016 noch dargestellt.

Gemäß Kapitel 3.3 Ziel 1 des rechtskräftigen Regionalplans und Kapitel 5.1.3 Ziel 3 des in Aufstellung befindlichen Regionalplanentwurfs ist sicherzustellen, dass stillgelegte Trassen bei Bedarf wieder reaktiviert werden können. Deshalb wird die Trasse im Bebauungsplan nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen übernommen.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kalkar stellt den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 077 als gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

Auf ein eigenständiges Änderungsverfahren des FNP wird aus diesem Grund verzichtet. Der Bebauungsplan mit der SO-Festsetzung wird aus dem neuen FNP entwickelt sein. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann zudem auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet und stattdessen die der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst werden.

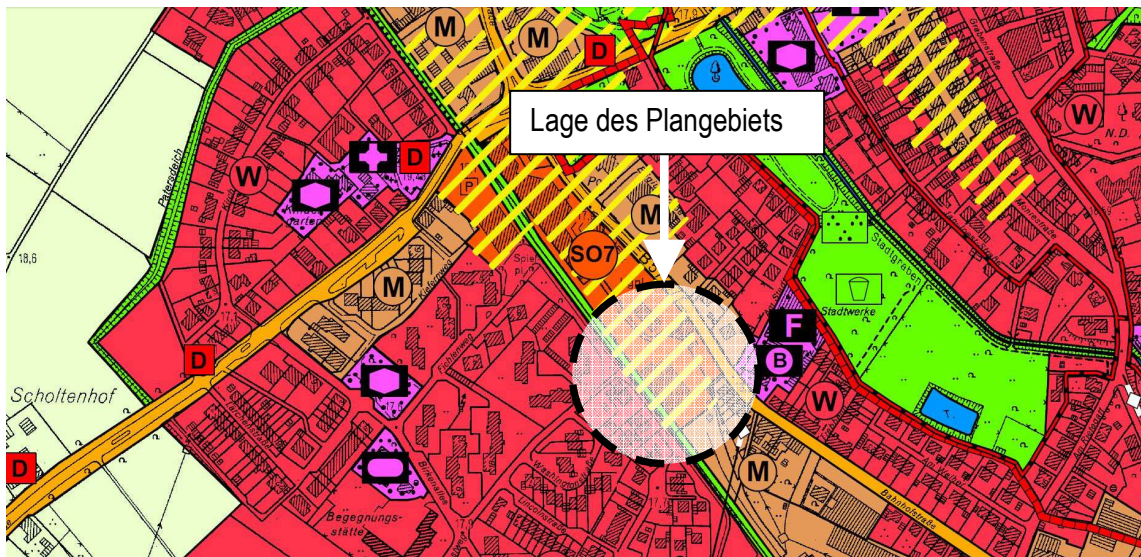


Abbildung: FNP-Darstellung (Entwurf)

4.2 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den bebauten und weiterhin zur Bebauung vorgesehenen Teil des Geltungsbereichs ein „Sondergebiet (SO) Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO fest.

Es ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Hiervon sind mindestens 90 % für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente zu nutzen. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen höchstens 10 % der Verkaufsfläche einnehmen. Diese Begrenzung erfolgt im Hinblick auf das Kalkarer Einzelhandelskonzept. Dadurch wird im Interesse einer Stärkung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche darauf hingewirkt, dass der Nahversorgungscharakter des Discounters erhalten bleibt.

Die entsprechenden Sortimentslisten aus dem Einzelhandelskonzept werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Mit Hilfe der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Sortimenten und Flächengrößen werden die Vorgaben aus dem städtischen Einzelhandelskonzept umgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl für das Sondergebiet (0,8) orientiert sich an der durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze.

Gebäudehöhe

Für das Sondergebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 26,5 m über NN begrenzt, um eine der näheren Umgebung angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten. Das Maß ist zudem an der Höhe des bestehenden Marktes orientiert.

Als Orientierungspunkt ist die Höhe des Fertigfußbodens im bestehenden Discounter (18,48 m NN) heranzuziehen. Der Wert 26,5 m ü. NN ergibt im vorliegenden Plangebiet eine Höhe von maximal rund 8,02 m über diesem Bezugspunkt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die sich an der Umbauplanung des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters orientieren. Die Festsetzung ist dazu geeignet, die bestehende städtebauliche Ordnung zu bewahren.

5.4 Bauweise

Im Bebauungsplan wird gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand innerhalb des Baufensters ohne Längenbeschränkung errichtet werden, so dass entsprechend der ange-

strebt Nutzung Gebäude möglich sind, die über der Maximallänge der innerhalb der offenen Bauweise zulässigen Baukörper liegen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2006 wurde eine Eingrünung der Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese zeitnah gleichartig zu ersetzen.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die Festsetzung der nicht mehr genutzten Bahnstrecke, in deren Bereich die Versickerungsanlage für den SB-Markt und die Stellplatzanlage untergebracht ist, wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung aufgehoben. Die Fläche wird stattdessen angesichts der bestehenden und geplanten Nutzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung festgesetzt. Da sicherzustellen ist, dass stillgelegte Trassen bei Bedarf wieder reaktiviert werden können, wird die Trasse im Bebauungsplan aber nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen übernommen.

6 Erschließung

Die Erschließung des Lebensmitteldiscounters erfolgt über eine Anbindung des Parkplatzes an die östlich verlaufende Bahnhofstraße (B 57).

Aufgrund der Erfahrungen mit der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Verkehrsstruktur zur Aufnahme der mit der Verkaufsflächenvergrößerung in Verbindung stehenden Fahrzeuge zur Verfügung steht.

7 Ver- und Entsorgung

Bei der Änderungsplanung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung einer Verkaufsflächenerweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters. Die Änderungsplanung hat keinen Einfluss auf die Ver- und Entsorgung des Plangebiets.

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

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Niederschlagswasser

Aufgrund der eine Versickerung erlaubenden Bodenverhältnisse werden sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung anfallenden Abwässer sowie die nicht schädlich verunreinigten Abwässer

ser der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) über eine Entwässerungsanlage im Bereich der ehemaligen Bahnstrecke versickert.

Die Änderungsplanung hat auf diese bereits in der Form gehandhabte Niederschlagsentwässerung keine Auswirkungen.

8 Immissionsschutz

Der Lebensmitteldiscounter befindet sich seit rund 10 Jahren an dem Standort. Eine nächtliche Anlieferung ist nicht zulässig, um mögliche Lärmkonflikte mit umliegenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Die Liefervorgänge beginnen somit um 6 Uhr morgens. Zudem ist der Anlieferungsbereich eingehaust, so dass die an den umliegenden Wohnnutzungen wahrnehmbaren Verladegeräusche stark reduziert werden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgte eine Untersuchung, ob die mit der Einzelhandelsnutzung in Zusammenhang stehende Geräusentwicklung zu Überschreitungen der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte führt. Aus dem bisherigen Betrieb des Marktes sind auch keine Beschwerden aus der Nachbarschaft bzgl. der Lärmentwicklung bekannt.

Die vorliegende Erweiterungsplanung führt im Betrieb des Marktes nicht zu signifikant höheren Schallemissionen, da mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mehr Liefervorgänge einhergehen. Das Ladenkonzept sieht, vereinfacht gesagt, die gleiche Sortimentsgröße auf vergrößerter Verkaufsfläche vor.

9 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Für den Bereich Artenschutz ist festzustellen, dass artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote des § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie die Zulassungs- und Durchführungsverbote des § 19 Abs. 3 BNatSchG nicht verletzt werden, was durch ein Fachgutachten¹ dargelegt wurde. Am 30.08.2016 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

Von den planungsrelevanten Arten für den 4. Quadranten des Messtischblatts 4203 (Kalkar) finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 6 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter. Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

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

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 077 „Bahnhofstraße West, 2. Abschnitt“ der Stadt Kalkar, Kevelaer, September 2016

Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen für Fledermäuse werden durch den Eingriff nicht entwertet. Das Gebäude, das möglicherweise Fledermäusen als Quartier dienen könnte, bleibt erhalten. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Insgesamt sind somit erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft als äußerst unwahrscheinlich einzustufen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, so dass sich keine erheblichen Veränderungen der Bebauungsstruktur ergeben.

Aufgrund der faktischen Beschaffenheit des Plangebietes (Versiegelungsgrad, bestehende Bebauung) ist offenkundig, dass durch die geplante Nutzungsänderung keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe entstehen können. Damit wird diese Planung insgesamt nicht von den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst.

Mit der vorgesehenen Planung wird sich die vorgefundene stadtklimatische Situation nicht wesentlich verändern. Die bestehende Durchgrünung der Stellplatzanlage soll erhalten bleiben.

Insgesamt betrachtet bewegen sich die zusätzlichen Auswirkungen auf das Stadtklima voraussichtlich in einem vergleichsweise geringen Rahmen und entstehen allenfalls räumlich begrenzt.

10 Altlasten

Das Flurstück 134 wird im Altlastenkataster des Kreises Kleve als Altstandort „ehemalige Tankstelle und Werkstatt Dickerboom“ unter dem Aktzeichen 69 32 06-775 geführt.

Im Bereich der Tankstelle wurde im Jahr 1998 eine Bodensanierung durchgeführt. Für den Bereich der ehemaligen Werkstatt liegen hingegen keine Bodenuntersuchungen vor. Nach Auffassung der Unteren Bodenschutzbehörde ist hier nicht mit gravierenden Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Das Flurstück 207 wird im Altlastenkataster des Kreises Kleve als Teil des Altstandorts „ehem. Bahnhof und Güterverladung Kalkar“, Az. 69 32 06-1047 geführt. Hier wurden bei früheren Bodenuntersuchungen angeschüttete Böden mit technogenen Substraten festgestellt, die nicht für jede Nutzung geeignet sind.

Bei der derzeitigen Nutzung als Lebensmitteldiscounter inkl. Parkplatz und Zufahrten ist aber laut Angabe der Unteren Bodenschutzbehörde weder eine Gefährdung für das Grundwasser noch für die menschliche Gesundheit anzunehmen.

Für beide Flurstücke gilt, dass bei einer Entsiegelung oder einer sensibleren Nutzung wie etwa Wohnbebauung stellenweise neue Untersuchungen notwendig sein könnten, um auch etwa die Erforderlichkeit eines Bodenaustuschs überprüfen zu lassen.

Die zur damaligen Planaufstellung im Boden angetroffenen alten Anschüttungen konnten deshalb teilweise im Boden verbleiben, da die Nutzung als Lebensmitteldiscounter keine sensible Nutzung darstellte.

Der Bebauungsplan enthält angesichts der vorstehend genannten Schilderungen zur Altlastenthematik einen Hinweis darauf, dass bei möglichen späteren Umplanungen im Hinblick auf sensiblere Nutzungen ggf. zusätzliche Bodenuntersuchungen gemacht werden müssen.

Von einer Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird abgesehen, da die Stoffgehalte der Böden nicht abschließend auf eine möglicherweise sensiblere Nutzung hin überprüft worden sind.

Für die bestehende und weiterhin geplante Nutzung als Lebensmitteldiscounter ergeben sich keine Einschränkungen im Zusammenhang mit der Altlastenthematik.

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

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 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Bauherrn.

13 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Kalkar nicht an.

Erarbeitet:



November 2016