

Kalkar, den 19. März 2014

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 066 – Dammweg/Talstraße –

hier: - Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Sachverhalt:

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 066 – Dammweg/Talstraße – liegende Gewerbebetrieb wurde in das benachbarte Gewerbegebiet „Auf dem Großen Damm“ verlagert.

Um planungsrechtlich eine städtebaulich wünschenswerte Nachnutzung des ehemaligen Gewerbeareals (s. Anlage 1 z. DS) vorzubereiten, soll der verbindliche Bauleitplan geändert werden.

Der Rat der Stadt Kalkar hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2011 hierzu sowohl die Beschlüsse über die Aufstellung als auch über die einschlägigen Beteiligungsverfahren gefasst. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die zum jetzigen Zeitpunkt festgesetzte Grünflächen- und Gewerbegebietsausweisung aufgehoben werden. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang die Neuausweisung einer Verkehrsfläche und – gemäß der umgebenden Bebauung – die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant (s. Anlage 3 a und 3 b z. DS).

Zwischenzeitlich sind die im April/Juni 2012 durchgeführten Beteiligungsverfahren ausgewertet und in der Bauleitplanung berücksichtigt worden. Im Verfahren wurden seitens der Bürgerschaft keine Stellungnahmen vorgetragen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist auf die Stellungnahme der Kreisverwaltung Kleve – Untere Bodenschutzbehörde – hinzuweisen. Hierin wird der Umgang mit der im Plangebiet liegenden Bodenverunreinigung im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle diskutiert. Die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind der Anlage 2 zur Drucksache beigelegt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde die Bodensanierung so erfolgen wird, dass eine uneingeschränkte Wohnnutzung zukünftig zulässig ist. Die Finanzierung der Bodenbehandlung erfolgt durch den Eigentümer des Gewerbebetriebes.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden zwei Varianten zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes erarbeitet. Zunächst wurde eine ringförmige Erschließung mit den darin enthaltenen Festsetzungen ausgearbeitet und in die Beteiligungsverfahren eingebracht (s. Ds.-Nr.: 9-211). Um jedoch die Bereitstellung von zusätzlichem Bauland zu ermöglichen und den Erschließungsaufwand des Baugebietes so gering wie möglich zu halten, wird seitens der Auftraggeberin (Stadtentwicklungsgesellschaft Kalkar mbH) die alternative Baugebietserschließung mit Wendehammer favorisiert. Dieser zweite Erschließungsentwurf war ebenfalls Gegenstand der o.g. Beteiligungsverfahren. Hierzu wurden keine Anregungen vorgetragen.

Um - auch hinsichtlich eines flächenschonenden Umgangs mit Bauland - die o.g. Vorteile des Alternativentwurfes zu nutzen, schlägt die Verwaltung vor, den vorliegenden städtebaulichen

Entwurf als Bebauungsplan zu beschließen. Dieser sieht vor, das Gebiet durch eine Stichstraße zu erschließen. Daran angegliedert sind jeweils zwei Grundstücksreihen, die sowohl mit Einzel- als auch Doppelhäusern bebaut werden können. Westlich der Planstraße sind die Einzelhausgrundstücke zwischen 470 und 768 m² und die Doppelhausgrundstücke 261 und 278 m² groß. Durch kleine Stichstraßen lassen sich die Hinterlieger-Grundstücke erreichen. Östlich der Stichstraße sind die Doppelhausgrundstücke mit 308 bis 354 m² etwas größer. Die Einzelhausgrundstücke werden über die Talstraße angebunden. Die Gebäude sind grundsätzlich so angeordnet, dass eine günstige Belichtungs- und Besonnungssituation zu erwarten ist.

Da durch die Änderung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Öffentlichkeit keine Anregungen vortrug sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken grundsätzlicher Natur diskutierten, kann der Satzungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 066 – Dammweg/Talstraße – gefasst werden.

Ziel der Änderung ist die Aufhebung der Grünflächen- und Gewerbegebietsausweisung bei gleichzeitiger Neufestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der Innenentwicklung.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten in Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanänderung.

Die Übernahme der erbrachten Planungsleistungen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kalkar und der Stadtentwicklungsgesellschaft Kalkar mbH.

Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen –.

3. Beschlussvorschlag:

Zu den Anregungen wird, wie in der Anlage 2 zur Drucksache dargestellt, Stellung genommen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 066 – Dammweg/Talstraße – wird, wie in der Anlage 3 a und 3 b z. Ds. (geplante Änderung) dargestellt, beschlossen.

Ziel der Änderung ist die Aufhebung von Grünflächen- und Gewerbegebietsfestsetzung bei gleichzeitiger Neufestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der Innenentwicklung.