

Kalkar, den 21. Oktober 2015

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

#### **4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße-Ost –**

- Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

##### 1. Sachverhalt:

Der Verwaltung ist mit Schreiben vom 05.12.2014 ein Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplanes zugegangen. Der Antragsteller beabsichtigt die Gastronomie im Erdgeschoss und den Wohnraum im Obergeschoss des Gebäudes Bahnhofstraße 25 (Flurstück 171, Flur 7, Gemarkung Kalkar) zu erweitern.

Wie aus der Anlage 3 zur Drucksache (Ist-Zustand) ersichtlich ist, setzt der Bebauungsplan für das betreffende Grundstück ein 14 m x 14 m großes Baufenster fest, in dem die geplante Erweiterung von 3,50 m x 5,50 m aufgrund der aktuellen Baukörperlage nicht realisierbar wäre.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist die Teilaufhebung des oben beschriebenen Baufensters bei gleichzeitiger Neufestsetzung durch Aufweitung desselben im Anschluss an das bestehende Gebäude Bahnhofstraße 25 (s. Anlage 2 und 3 z. Ds.: geplante Änderung) notwendig.

Das Antragsbegehren ist in städtebaulicher Hinsicht vertretbar, da die bisherige Ausgestaltung des Baufensters unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baukörperstellung nur eine ungenügende Ausnutzung des Grundstückes zulässt, die den heutigen Belangen der Wirtschaft bzw. den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nicht mehr ausreichend Rechnung trägt.

Um eine ggf. noch notwendige Gebäudeerweiterung zu einem späteren Zeitpunkt planerisch zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, die südliche Baugrenze – abweichend von der Beantragung – auf ihrer gesamte Länge um 3,5 m in Richtung B 57 zu verschieben.

Da sowohl die Grundzüge des Bebauungsplanes als auch die Baugebietscharakteristik nicht berührt werden, wurde die Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Rates der Stadt Kalkar am 26.02.2015 wurde die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Planentwurfes der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße-Ost – beschlossen und anschließend durchgeführt.

Dabei wurden die Planunterlagen vom 29.06.2015 bis einschließlich den 30.07.2015 im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung und zur Einsicht in die Planunterlagen zu geben. Auch bestand die

Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 26.06.2015 gem. § 4a Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu der Bauleitplanung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße-Ost – der Stadt Kalkar zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde u.a. das Thema Stellplätze diskutiert.

Vor diesem Hintergrund kann nun die vorliegende Bebauungsplanänderung zum Abschluss gebracht werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, sowohl die Beschlüsse über die vorgebrachte Anregung zu fassen als auch die vorliegende Bebauungsplanänderung festzustellen.

## 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 Erstattung der durch die Verwaltung erbrachten Planungsleistungen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kalkar und dem Antragsteller.

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.

Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße-Ost – wird, wie in den Anlagen 1 und 3 zur Drucksache dargelegt, als Satzung beschlossen.

Zielstellung ist die Neufestsetzung des Baufensters im Bereich des Flurstücks 171, Flur 7, Gemarkung Kalkar zur besonderen Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft bzw. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

gez.  
Dr. Schulz