

STADT KALKAR

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052

– Bahnhofstraße Ost –

(Begründung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Verhältnis zur Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan sowie weitere, übergeordnete Planungen	3
2.3	Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen	3
3.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung.....	4
4.	Planverfahren.....	4
5.	Planinhalte und Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1	Grundflächenzahl.....	6
5.2.2	Geschossflächenzahl.....	6
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Verkehrerschließung	7
5.6	Ruhender Verkehr	7
5.7	Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen).....	7
6.	Umweltbelange	7
6.1	Umweltprüfung	7
6.2	Eingriffsregelung	7
6.3	Belange des Umweltschutzes	8
6.4	Artenschutz	8
6.5	Bodendenkmalschutz	8
6.6	Bergbau	8
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
8.	Kosten und Finanzierung.....	8
9.	Flächenbilanz	8

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost. Südwestlich angrenzend befindet sich die Bahnhofstraße (B57 / 67), südöstlich grenzt eine Gebäudereihe an, die nicht mehr zum Plangebiet gehört. Südöstlich an die Gebäudereihe angrenzend befindet sich die Dechant-Beckmann-Straße. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Garagen, während nordöstlich mehrere Geschäfte an das Plangebiet anschließen.

Auf dem Plangebiet selbst befinden sich ein Imbiss sowie dazugehörige Sitzgelegenheiten für Gäste. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des zurzeit wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Die betreffende Fläche ist im z. Zt. gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) (Stand 24.06.2015) als „Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Derzeit befindet sich zudem ein neuer Regionalplan in Aufstellung (Regionalplan Düsseldorf), der ebenfalls „Allgemeinen Siedlungsbereich“ für das Plangebiet darstellt. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

2.2 Flächennutzungsplan sowie weitere, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist eingebunden in ein hierarchisch gegliedertes Planungssystem und ist inhaltlich aus den örtlichen / überörtlichen Planungen abzuleiten.

Im z. Zt. gültigen Flächennutzungsplan (Stand 15.10.2015) ist das Grundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Durch die Bebauungsplanänderung wird dem FNP trotz der Festsetzung eines Mischgebietes weiterhin entsprochen, da die Funktion der dargestellten „Wohnbaufläche“ aufgrund der geringfügigen Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt und auch weiterhin eine Wohnbebauung im Mischgebiet ermöglicht wird.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost –, der für den Bereich Mischgebiet bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 mit einem Baufenster festsetzt. Als Höchstmaß werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Zudem sind nur Einzelgebäude zulässig.

Sonstige relevante Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung

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 beiliegenden Planzeichnung (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 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 und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird die südliche Baugrenze – abweichend von der Beantragung – auf ihrer gesamten Länge, anstatt lediglich um die benötigte Fläche laut Beantragung, um 3,5 m in Richtung B 57 verschoben.

Für die Erweiterung werden nahezu vollständig versiegelte Flächen beansprucht. Eine Vergrößerung des Baufensters hat damit weniger Verluste an höherwertigen Grünflächen zur Folge als die Ausweisung von neuen Baugebieten auf „der grünen Wiese“. So können mehr höherwertige Flächen für Natur und Landschaft vor Eingriffen geschützt werden.

4. Planverfahren

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die Planung soll ein Mischgebiet dazu beitragen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen an eine städtebauliche Entwicklung, sowie die Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. Den unterschiedlichen Belangen ist dabei in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Diese dient der Nachverdichtung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost. Da sowohl die Grundzüge des Bebauungsplanes als auch die Baugebietscharakteristik nicht berührt werden, liegen somit die wesentlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vor.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde in dem vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da aufgrund der nur geringfügigen Änderung kein besonderes Interesse der Öffentlichkeit zu erwarten ist und der Kreis der betroffenen Behörden entsprechend eng einzuschätzen ist. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. In diesem Fall wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in Form einer Offenlage über die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Damit wird eine sachgerechte Abwägung und eine ausreichende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt.

Daher wurde die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Planentwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – am 26.02.2015 beschlossen und anschließend durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 19.06.2015 im Amtsblatt Nr. 10 für die Stadt Kalkar. Dabei wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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 gem. § 4a Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu der Bauleitplanung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind u.a. die Themen Schutz von Bestandsbepflanzungen und Schutzbereiche von Radaranlagen diskutiert worden. Die Planung wurde nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Sonstiger Träger öffentlicher Belange an einigen Stellen geringfügig verändert, wobei die Änderungen allesamt als redaktionell einzustufen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen auch nach der Änderung den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP).

5. Planinhalte und Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – werden im Überlappungsbereich durch die Festsetzungen dieser 4. Änderung vollständig ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – inkl. aller bisherigen Änderungen sind weiterhin unverändert zu beachten und gelten auch für die 4. Änderung, sowie sie durch die Festsetzungen dieser 4. Änderung nicht ersetzt oder verändert werden. Damit soll das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans weiterhin gesichert und die bereits entwickelte Bebauung städtebaulich geordnet an die noch zu errichtende Bebauung angepasst werden. Die nachfolgenden Festsetzungen beschreiben allesamt zeichnerische Festsetzungen der 4. Änderung, die die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – vollständig ersetzen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die betreffende Fläche wird als Mischgebiet festgesetzt. Gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete (MI) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Art der Nutzung aufgegriffen und fortgeführt, um eine einheitliche und städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Da als Mittel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Fortführung der vorhandenen, gemischten Bebauung beabsichtigt ist, wird der gleiche Wert (0,3) festgesetzt.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Ebenso wie die Grundflächenzahl wird die Geschossflächenzahl aus den sich in der Nähe befindlichen Gebäuden abgeleitet, um die vorhandene Bebauung fortzuführen. Der Wert liegt hier wie vorher bei 0,6.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Als maximal zulässige Vollgeschosse werden wie im Ursprungsplan zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die vorhandene, gemischte Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterzuführen.

5.3 Bauweise

Ziel des Bebauungsplanes ist den heutigen Belangen der Wirtschaft bzw. den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ausreichend Rechnung zu tragen. Um dabei eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sicherzustellen wird, wie bereits im ursprünglichen Plan, als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich einerseits an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, andererseits an den im Vorfeld festgesetzten Baugrenzen. So werden weiterhin solche Gebäudeformen und –arten, die bereits im ursprünglichen Plan vorgesehen waren, ermöglicht und, in Verbindung mit den anderen Festsetzungen, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes auch zukünftig sichergestellt.

5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Es müssen dabei keine neuen Erschließungsanlagen seitens der Stadt Kalkar errichtet werden

5.6 Ruhender Verkehr

Die nach gem. § 51 Abs. 3 Bauordnung NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, nachzuweisen. Diese können ausreichend innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – errichtet und/ oder in Anspruch genommen werden sowie direkt von der Bahnhofstraße angefahren werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bahnhofstraße durch erhöhten Parkverkehr ist aufgrund der sehr hohen Verkehrskapazität der Straße und der nur geringfügigen Planänderung zudem nicht zu erwarten.

Weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden aufgrund der geringfügigen Änderung nicht benötigt.

5.7 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, elektrischer Energie, sowie Einrichtungen der Telekommunikation kann durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutz- sowie Regenwasser des Plangebietes kann durch die vorhandene Trennkanalisation in der Bahnhofswindstraße gewährleistet werden. Dies gilt auch für die im begrenzten Umfang möglichen baulichen Ergänzungen.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltprüfung

Bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann auf eine Umweltprüfung gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Da nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung auf einer vollständig versiegelten Fläche auszugehen ist, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

6.2 Eingriffsregelung

Da eine zusätzliche bauliche Entwicklung lediglich durch die geringfügige Erweiterung des Baufensters, die sich auf die bereits voll versiegelte Fläche bezieht, möglich ist, liegt kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor.

6.3 Belange des Umweltschutzes

Da es sich bei der Planänderung nur um eine kleine Gebietsgröße mit einem Mischgebiet, das vollständig versiegelt ist, handelt, ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die Umwelt, die jedoch keine Beeinträchtigungen darstellen, auszugehen.

6.4 Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung ist nicht notwendig. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderung kann die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Rahmen der Vorhabenzulassung durch bauzeitliche Einschränkungen geregelt werden.

6.5 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

6.6 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Hamminkeln“ (Steinkohle) und dem Bergwerksfeld Rees (Steinsalz) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe verliehenen Erlaubnisfeld „Saxon 1 West“. Es ist kein Bergbau umgegangen und auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 052 – Bahnhofstraße Ost – sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nötig, da sich das betreffende Grundstück in Privatbesitz befindet und das Änderungsverfahren auf Antrag des Eigentümers des Grundstückes zur Umsetzung von Bauvorhaben erfolgt ist. Daher ist von einer Umsetzung seitens des Eigentümers auszugehen.

8. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanänderung. Die Kosten für die von der Verwaltung geleisteten Planungsleistungen werden von dem Antragssteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kalkar und dem Antragsteller erstattet.

9. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe m ²	Größe ha
Mischgebiet	598,97	0,059

Kalkar, den 15.10.2015