



# **Stadt Kalkar**

## **Bebauungsplan Nr. 014**

### **„Altkalkar Postweg“**

#### **11. vereinfachte Änderung**

## **Entwurfsbegründung**

**November 2017**



# Stadt Kalkar

## Bebauungsplan Nr. 014

### „Altkalkar Postweg“

## 11. vereinfachte Änderung

### Entwurfsbegründung



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

#### **Bearbeitung:**



Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen  
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

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 2017**

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Kalkar plant, für einen Bereich im Süden Altkalkars die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 „Altkalkar Postweg“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für das betreffende Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche. Die Lage dieser Baugrenze lässt aber eine Bebauung nach den Vorstellungen des Eigentümers nicht zu. Das Grundstück bietet – je nach Einteilung und Grundstücksgröße - Platz für drei bis vier Einfamilienhäuser. Derzeit ist die Fläche mit einem Wohnhaus auf dem nördlichen Grundstücksteil bestanden. Weitere Baugrenzen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan für die Mitte und den Süden des Flurstücks vor.

Eine Genehmigung der beabsichtigten Bauvorhaben ist nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan abzuleiten, weshalb der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden soll. Dies ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ergänzung und damit eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes. Die vorhandene Grundstücksgröße für lediglich ein Wohnhaus ist nicht mehr zeitgemäß. Eine Drei- bis Vierteilung des Flurstücks berücksichtigt die planerische Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten) werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 014 „Altkalkar Postweg“ dar. 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.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 014 „Altkalkar Postweg“ im Süden Kalkars, nördlich der Römerstraße (K 27). Zum Änderungsbereich gehört in der Gemarkung Altalkar, Flur 17, das Flurstück 117. Der Änderungsbereich ist 2.180 m<sup>2</sup> groß.

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



Abbildung: Lage des Plangebiets

### 3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Altkalkar südlich des Kalkarer Siedlungsgebiets. Er wird im Süden durch die Römerstraße, im Westen durch den Postweg sowie im Norden durch den Ahornweg begrenzt. Östlich schließt sich Wohnbebauung an.

Der Großteil der Fläche ist von Grünland bedeckt. Im nördlichen Teilbereich stehen ein derzeit ungenutztes Wohnhaus sowie ein PKW-Unterstellplatz mit erweiterten Lagermöglichkeiten. Rund um die Gebäudestrukturen ist der Gehölzbestand ausgeprägt. Unter den ansässigen Arten befinden sich u.a. Birke (*Betula pendula*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

Die Umgebung des Plangebiets ist hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt. Neben Ackerflächen zählen auch Waldflächen des LSG „VO Kleve“ zum Landschaftsbild.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets

## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet. Diese Darstellung wurde auch im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung (Stand: Entwurf, Juni 2016) beibehalten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kalkar ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen 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 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von bis zu vier Bauvorhaben durch Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) bleibt im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung unberührt.

### 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 Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 werden die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen eingehalten. Die Festsetzungen bleiben durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird (entsprechend der Lage im ländlichen Raum) auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld, das ebenfalls von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bestimmt wird, erreicht werden. Diese Festsetzung besteht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Ziel der Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen ist – wie bereits bei der Zahl der Vollgeschosse – insbesondere eine der Lage am Siedlungsrand entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die so-

wohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen variieren zwischen den jeweils zulässigen Dachformen und sollen in dieser Festsetzungskombination sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen.

### **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 zwei 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.

Die Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung beibehalten.

### **6.4 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt. Neu aufgenommen wird im Zuge der 11. vereinfachten Änderung die Festsetzung, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Errichtung von Reihenhäusern ist an dieser Stelle im Ortseinfahrtbereich städtebaulich nicht gewünscht.

### **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden im Zuge der Änderungsplanung anders angeordnet und erweitern die Bebauungsmöglichkeiten auf der Fläche.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs und aller in Zukunft bebaubarer Grundstücke erfolgt von Westen über den Postweg.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich keine Erschließungsstraße. Signifikante Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Änderungsplanung nicht. Das bestehende Baurecht erfährt keine wesentliche Änderung, sondern nur eine geringfügige Modifizierung, die die Anzahl zukünftiger weiterer Bewohner auf dem Grundstück nur moderat erhöht.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist durch den westlich verlaufenden Postweg erschlossen und die technische Ver- und Entsorgung vollständig vorhanden.

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 verun-

reinigte 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 Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung durch ein Bodengutachten<sup>1</sup> nachgewiesen. Im Zuge dessen wurden vier Aufschlussbohrungen bis in 4,4 m Tiefe durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Laut Bodengutachten sei das Grundwasser in der Vergangenheit stets mehr als 25 m unter Gelände aufgetreten, so dass für eine Versickerung ausreichend große Flurabstände vorhanden sind.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

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

Wie bereits beschrieben, entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Verfassung eines Umweltberichts.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist zwar grundsätzlich im Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden, im vorliegenden Fall aber entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist hier der Fall, da das Grundstück schon als WR mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt war, diese im Zuge der Änderungsplanung lediglich anders und für die Bauherren günstiger angeordnet werden und die festgesetzte für die Eingriffsregelung maßgebliche GRZ unverändert gültig bleibt.

## 10 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 Vorprüfung<sup>2</sup> festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Dazu wurde in einem ersten Schritt das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet.

<sup>1</sup> Dr. T. Böcke: Niederschlagswasserversickerung am Postweg in 46546 Kalkar - Bodenuntersuchung, Dinslaken, 26.10.2017

<sup>2</sup> StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 014 der Stadt Kalkar, Kevelaer, 20.10.2017

Auf dieser Grundlage wurde am 18.10.2017 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Von den planungsrelevanten Arten für 4. Quadranten der TK25 4203 (Kalkar) finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche keine planungsrelevanten Arten angetroffen. Bei den anderen angetroffenen Vogelarten (6 angetroffene Arten) handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, 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.

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

Größere Fledermausquartiere und Wochenstuben können aufgrund des Fehlens von Quartiermöglichkeiten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Die im Fachbeitrag genannte Vermeidungsmaßnahme bzgl. der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und deren Reduzierung auf ein Mindestmaß wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gleiche gilt für die genannten Hilfsmaßnahmen für Gebäudebrüter. An den vorhandenen und geplanten Gebäuden an den frei anfliegbaren Gebäudeseiten (v.a. Südseite) können künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen in regensicherer Lage angebracht werden. Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.

Die Gutachterin 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.

## 11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Ortsrandbereich. Die Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche zur besseren Bebaubarkeit des Grundstücks fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein.

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

Gewerbliche Lärmquellen, deren Auswirkungen auf das neue Wohngebiet zu untersuchen wären, befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Ebenso ist eine konkrete Untersuchung möglichen Freizeitlärms auf die geplante Bebauung entbehrlich.

## 12 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.

## 13 Altlasten und Altablagerungen

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

## 14 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 15 Kosten

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

---

Erarbeitet:



15. November 2017