S T A D T K A L K A R
Die Bürgermeisterin
Az.: FBL 2 61-1-0

Drucksache 10/440

Kalkar, den 14. November 2017

Beschlussvorlage für den **Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss**

Wohnungsbaugebiet "Calcarberg"
Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs und Beschlussfassung zum künftigen Bauleitplanverfahren

1. Sachverhalt:

Die Stadt Kalkar hat sich mit Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 15.10.2003 bereit erklärt, die erforderlichen Verfahrensschritte zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Gemarkung Altkalkar, Flur 20, Flurstücke 48 und 390 am "Vossegattweg" (s. Anlage 1) einzuleiten. Hintergrund für diese Beschlussfassung ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer der Grundstücke, in welchem sich die Stadt verpflichtet hat, nach Vorlage von beurteilungsfähigen Planunterlagen die erforderlichen Verfahrensschritte für die Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Festsetzung eines Wohnbaugebietes einzuleiten. Der Rat der Stadt hat dann in seiner Sitzung am 19.05.2005 die Aufstellungsbeschlüsse für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 075 - Calcarberg- und die dazugehörige 41. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaufläche am Vossegattweg - gefasst; die frühzeitigen Beteiligungsverfahren fanden Anfang 2006 statt. Danach wurde das Verfahren seitens des Eigentümers allerdings nicht mehr weiter betrieben; aktuell soll nun - basierend auf dem als Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Konzept - und unter Beachtung der seit 2006 geänderten planungs- und verfahrensrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches das Bebauungsplanverfahren fortgeführt bzw. mit einem erweiterten Geltungsbereich neu aufgenommen werden. Eine separate Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mehr erforderlich, da die Wohnbauflächendarstellung am "Vossegattweg" auf Ebene des neuen, gesamtstädtischen FNP vorgesehen ist.

Das geplante Baugebiet im Stadtteil Altkalkar befindet sich zwischen dem "Postweg" im Westen sowie der Wohnbebauung am "Dr. Karl-Bartels-Weg" (Baugebiet Talstraße/Dammweg) im Osten. Der Gesamtbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rund 2 ha. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird heute als Grünland genutzt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb für Landschafts- und Schwimmbeckenbau mit Büro- und Ausstellungsräumen sowie Lagerflächen. Am Postweg befinden sich im Plangebiet zwei Wohnhäuser. Die mittelfristig beabsichtigte, stufenweise Verlagerung des Gewerbebetriebes bietet den städtebaulich sinnvollen Anlass dafür, den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2005 in Richtung Westen zu erweitern.

Das städtebauliche Konzept der StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH aus Kevelaer verfolgt den Ansatz, sich in die vorhandene, umgebende Wohnbebauung einzufügen bzw. diese zu ergänzen. Ein Kernelement ist dabei die Anbindung bzw. Weiterführung des "Dr.-Karl-Bartels-Weges" in das Plangebiet bis zu einem fast quadratischen Quartiersplatz. Dieser bildet den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers und kann baumbestanden für unterschiedliche Nutzungen verwendet werden, wie z.B. als Nachbarschaftstreff, Spielbereich und ggfs. auch zur Regenwasserversickerung. Vom Quartiersplatz aus bindet eine Erschließungsstraße weiter an den südlich gelegenen "Vossegattweg" an. Der westliche Teil des Plangebietes kann durch einen kurzen Stichweg im Bereich der beiden vorhandenen Wohnhäuser erschlossen werden. Von diesem Stichweg aus führt ein Fuß-/Radweg in den Bereich des Quartiersplatzes. Zwei

Grundstücke können vom Wendeplatz am Ende des "Buchenweges" aus erschlossen werden. Entlang des "Vossgegattweges" sind auch Doppelhäuser vorgesehen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind durchgängig Baugrundstücke für eingeschossige, freistehende Einzelhäuser geplant. Vom Quartiersplatz aus werden einzelne Hinterliegergrundstücke erschlossen. Insgesamt wird in dem dargestellten, städtebaulichen Konzept, unter Berücksichtigung der Doppelhäuser, eine Parzellierung für ca. 35 Baugrundstücke vorgeschlagen. Die Grundstücksgrößen variieren dabei für die Einzelhäuser von rund 500 qm bis zu 690 qm bzw. bei den Doppelhaushälften von rund 280 qm bis 330 qm.

Dieses städtebauliche Konzept soll als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird dann das städtebauliche Konzept konkretisiert, weiterentwickelt und durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert, insbesondere vor dem Hintergrund der noch durchzuführenden Entwässerungsplanung. Das bereits von allen Seiten mit Wohnbebauung eingefasste Plangebiet ist eine klassische Innenentwicklungsfläche und erfüllt die Voraussetzung für die Anwendung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des gesetzlich geregelten Bauleitplanaufstellungsverfahrens. Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen. Sämtliche Aufwendungen für die Erstellung der Planungsunterlagen werden vom Eigentümer der Grundstücke erbracht.

3. Beschlussvorschlag:

Dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklung des Wohnungsbaugebietes am "Vossegattweg" wird zugestimmt. Auf dessen Grundlage kann der Entwurf eines Bebauungsplanes erarbeitet und dieser den politischen Gremien der Stadt Kalkar zur Einleitung des Aufstellungs- und der Beteiligungsverfahren vorgelegt werden.

Dr. Schulz