

STADT KALKAR**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072 – Kurfürstendamm/Teilbereich 1 –****AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN****Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB****ENTFÄLLT – ES WURDEN KEINE ANREGUNGEN VORGETRAGEN****STADT KALKAR****Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072 – Kurfürstendamm/Teilbereich 1 –****AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN****Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB****Verfahrensübersicht**

Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu o.g. Planung werden teils wörtlich, teils zusammenfassend wiedergegeben und aus planerischer Sicht kommentiert.

Lfd. Nr.	<u>TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE</u>	Stellungnahme vom	Anregungen
1	Deichverband Xanten – Kleve, Oraniendeich 440, 47533 Kleve	27.01.2014	■
2	Sondervermögen Abwassersammlung Stadt Kalkar, Kirchfeld 57, 47546 Kalkar	27.01.2014	■
3	Herr Horst Terfehr, LNU (Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nord-rhein-Westfalen e.V.) Kreiskoordinator	02.02.2014	■
4	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbe- seitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf	03.02.2014	– ■
5	Landesbetrieb Geologischer Dienst, De-Greif- Straße 195, 47803 Krefeld	14.02.2014	– ■
6	Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund	24.02.2014	– ■
7	Niederrheinische IHK, Postfach 10 15 08, 47015 Duisburg	26.02.2014	■

1. Deichverband Xanten – Kleve, Oraniendeich 440, 47533 Kleve, vom 27.01.2014:

„[...] das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Schlafdeich. Für diese 2. Deichverteidigungslinie müssen die Auflagen der Deichschutzverordnung eingehalten werden. Für Schlafdeiche sind nur die Festsetzungen der Schutzzonen I und II zu beachten, die Schutzzone III entfällt.

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans erhebe ich keine grundsätzlichen Bedenken, sofern sich die eingetragenen Baugrenzen außerhalb der Deichschutzzone II (z 10 m vom Deichfuß) befinden. Ich bitte jedoch, bei weiteren Planungen nachfolgende Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen: Bei der Planung der Bepflanzung und Einfriedung ist die Deichschutzverordnung zu beachten. Die Errichtung von Rigolen oder die Verlegung von Leitungen in der Deichschutzzone II bedürfen einer deichaufsichtlichen Genehmigung. [...]

Ich bitte, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Das Plangebiet liegt im potenziellen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt“.

Die Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden deshalb auch für den Hochwasserschutz zu den satzungsgemäßen Beiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die festgesetzten Baugrenzen liegen außerhalb der Deichschutzzone II. Um die Belange des Hochwasserschutzes im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, werden entsprechende Hinweise bezüglich der Deichschutzverordnung und des Hochwasserschutzes in den verbindlichen Bauleitplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Entsprechende Hinweise werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

2. Sondervermögen Abwassersammlung Stadt Kalkar, Kirchfeld 57, 47546 Kalkar, vom 27.01.2014:

„[...] Das geplante Baugebiet wird im südlichen Bereich durch die Straße „Kurfürstendamm“ erschlossen, Dort ist ein Mischwasserkanal vorhanden und die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Gebietes könnte durch einen noch zu erstellenden Grundstücksanschluss erschlossen werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes nach Möglichkeit auf dem Grundstück erfolgen.

Aus unserer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der höchste, in der Vergangenheit aufgetretene Grundwasserstand wird langfristigen Messstellendaten zufolge mit 15,0 m ü. NN angesetzt. Das derzeitige Gelände befindet sich dem Nivellament der Sondieransatzpunkte zufolge in einer Höhe von zumindest 17,37 m ü. NN. Hieraus ergibt sich ein kleinster Flurabstand von rd. 2,4 m.

Unter diesem Gesichtspunkt lassen sich (Rohr-)Rigolen und Versickerungsmulden realisieren.

Demgemäß wird die Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

3. Herr Horst Terfehr, LNU (Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V.) Kreiskoordinator, E-Mail vom 02.02.2014:

„[...] In diesem Bereich soll die vorhandene Bebauung abgerissen und gemeinsam mit der Brachfläche überbaut werden.

Der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist verständlich. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung kann jedoch nicht verzichtet werden.

Zwischen der überplanten Fläche und der Straße Kurfürstendamm, westlich gesehen, liegt die Parzelle 1703, der Schlafdeich. Dieser Deich bildet die zu schützende 2. Deichverteidigungslinie. Die Vorgaben der Deichschutzverordnung sind strikt einzuhalten.

Eine Grenzbepflanzung zur Aufbesserung der Ausgleichsbilanz ist damit ausgeschlossen.

Ebenso verbietet sich eine Erschließung des Grundstückes über den Deich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundfläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1.800 m². Da die Voraussetzungen des § 13a, Abs. 1, Satz 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Aufstellung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²), gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen liegen zudem außerhalb der Deichschutzzone II. Um die Belange des Hochwasserschutzes im Bebauungsverfahren zu berücksichtigen, werden entsprechende Hinweise bezüglich der Deichschutzverordnung und des Hochwasserschutzes in den verbindlichen Bauleitplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, vom 03.02.2014:

„[...] Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. [...] Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. [...]“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Berücksichtigung der Belange von öffentlicher Sicherheit und Ordnung wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wird der Grundstückseigentümer über den Sachverhalt unterrichtet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt.

5. Landesbetrieb Geologischer Dienst, De-Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld, vom 14.02.2014:

„[...] Den Baugrund bilden holozäne Auenterrassensedimente und örtlich anmoorige bzw. humusreiche grundwasserbeeinflusste Böden.

Grundwasserbeeinflusste humose Böden reagieren sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass Setzungen möglich sein könnten aufgrund von Wechsellagerungen setzungs-

empfindlicher Auen-Substrate. Bei Planungen von Unterkellerungen sollte der höchste zu erwartende Grundwasserstand, der im Gebiet oberflächennah auftreten kann, festgestellt und berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten. [...]"

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich nur Art und Maß der Grundstücksnutzung fest. Die direkte bauliche Inanspruchnahme mit entsprechenden - je nach Bauwerksausführung - unterschiedlichen Gründungsmaßnahmen wird in den nachgelagerten Planungen bzw. Verfahren geregelt.

Die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet ist in Abhängigkeit von den Grundwasser- bzw. den Flurabständen, den erbohrten Gesteinen und ihren Durchlässigkeiten beurteilt worden. Im Ergebnis ist grundsätzlich die Regenwasserversickerung vor Ort möglich.

Um zukünftige Bauherren jedoch auf die - in bautechnischer Hinsicht relevanten - Untergrundeigenschaften aufmerksam zu machen, wird die Stellungnahme des geologischen Dienstes in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird aufgenommen.

6. Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, vom 24.02.2014:

Die Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Bergwerksfeldern „Hamminkeln“ und „Rees“ liegt, die sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befinden. In den genannten Bergwerksfeldern ist aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen.

Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Saxon 1 West“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird aufgenommen. Die Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie – wird erneut auf die, gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses des Rates der Stadt Kalkar vom 26.06.2012 gefasste Resolution hingewiesen, welche die Ablehnung des „Hydraulic Fracturing - Fracking“ als Gasfördermethode in der Stadt Kalkar unter den heutigen technischen Rahmenbedingungen beinhaltet.

7. Niederrheinische IHK, Postfach 10 15 08, 47015 Duisburg, vom 26.02.2014:

„[...] Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Gebäuden für wohnbauliche Zwecke auf einer Brachfläche geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer Gemengelage, die gegenwärtig noch als unbeplanter Innenbereich einzustufen ist. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Mischgebietsfestsetzung vor.

Die Planbegründung stellt explizit darauf ab, im Zuge des weiteren Planverfahrens die Belange der umgebenden Nutzungen zu beachten. Diese Zielsetzung bitten wir Sie insbesondere mit Blick auf die umliegenden gewerblichen Nutzungen konsequent zu verfolgen.

Die Planung darf nicht zu einer Einschränkung des Betriebs und der Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Unternehmen führen.

Sofern dies sichergestellt ist, bestehen seitens der IHK keine Bedenken gegen die Planung.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Hierbei sind die betreffenden Grundstücknutzungen mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der die Belästigung verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe der Belästigungsquelle ansiedeln.

Mögliche Nachteile gegenüber der vorhandenen Gewerbenutzung werden daher durch die Bauungplanaufstellung nicht gesehen, zumal bereits angrenzend Wohnnutzungen vorhanden sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

STADT KALKAR

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072 – Kurfürstendamm/Teilbereich 1 –

AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

ENTFÄLLT – ES WURDEN KEINE ANREGUNGEN VORGETRAGEN

STADT KALKAR

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072 – Kurfürstendamm/Teilbereich 1 –

AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Verfahrensübersicht

Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu der o.g. Planung werden teils wörtlich, teils zusammenfassend wiedergegeben und aus planerischer Sicht kommentiert.

Lfd. Nr.	<u>TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE</u>	Stellungnahme vom	Anregungen
1	Deichverband Xanten – Kleve, Oraniendeich 440, 47533 Kleve	30.11.2014	■
2	Niederrheinische IHK, Postfach 10 15 08, 47015 Duisburg	26.11.2014	■

1. Deichverband Xanten – Kleve, Oraniendeich 440, 47533 Kleve, vom 30.10.2014:

„[...] gegen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans erhebe ich keine grundsätzlichen Bedenken. Ich begrüße, dass der Hinweis zum potenziellen Überschwemmungsgebiet des Rheins in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Ich bitte jedoch, die Deichschutzverordnung (DschVO) in der aktuellen Fassung vom 01.09.2000 mit in die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans aufzunehmen. Des Weiteren sollte darauf hingewiesen werden, dass sich das Plangebiet teilweise in der Deichschutzzone I und II des sog. Schlafdeichs (2. Deichverteidigungslinie) befindet.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Um die Belange des Hochwasserschutzes im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, werden entsprechende Hinweise bezüglich der Deichschutzverordnung sowie der Hinweis, dass sich das Plangebiet teilweise in der Deichschutzzone I und II des sog. Schlafdeichs (2. Deichverteidigungslinie) befindet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Entsprechende Hinweise werden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

2. Niederrheinische IHK, Postfach 10 15 08, 47015 Duisburg, vom 26.11.2014:

„Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnnutzungen auf einer Brachfläche geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer Gemengelage, die gegenwärtig noch als unbepannter Innenbereich einzustufen ist. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Mischgebietsfestsetzung vor. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatten wir bereits angemerkt, dass bei der Planung die Belange der umliegenden gewerblichen Nutzungen zu beachten sind. In seiner Stellungnahme vom 25.09.2014 hat der Rat der Stadt Kalkar hierzu Stellung genommen und auf das Gebot der Rücksichtnahme verwiesen, demzufolge auch seitens der Nachbarschaft emittierender Nutzungen eine Duldungspflicht besteht und eine Beeinträchtigung der vorhandenen Gewerbenutzungen daher nicht gesehen werde. Dieser Einschätzung stimmen wir im Grundsatz zu, zumal der Schutzanspruch von Wohnnutzungen in einem Mischgebiet geringer ist, als in einem Wohngebiet. Wir weisen jedoch auf den Umstand hin, dass das Ziel der Planung laut Bebauungsplanbegründung die Realisierung von Wohnnutzungen ist. Mischgebiete dienen jedoch dem qualitativ und quantitativ gleichwertigen Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Diese Durchmischung sollte auch in der Begründung des Bebauungsplans als Zielsetzung formuliert und in der späteren Genehmigungspraxis umgesetzt werden. Andernfalls könnte sich hier der Eindruck eines "Etikettenschwindels" aufdrängen, der zu einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans und damit zu einer weiteren Verschärfung der Gemengelage und der daraus resultierenden Immissionskonflikte führen würde.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie von der IHK beschrieben gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Hierbei sind die betreffenden Grundstücknutzungen mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der die Belästigung verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe der Belästigungsquelle ansiedeln. Dies wurde entsprechend bei den Planungen – insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Gewerbenutzungen – berücksichtigt.

Die ausschließliche Realisierung von Wohnnutzungen als Ziel der Planung innerhalb eines Mischgebietes ist gemäß § 6 Baunutzungsverordnung, wonach Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen,

grundsätzlich nicht möglich. Dementsprechend werden im Bebauungsplan nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch, wie für Mischgebiete grundsätzlich anzustreben, gewerbliche Nutzungen der Grundstücke durch die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht.

Die Steuerung zukünftiger Ansiedlungsvorhaben kann aufgrund der Größe des Plangebietes nicht im Geltungsbereich durch eine entsprechende Gebietsgliederung vorgenommen werden. Die zukünftigen Grundstücksnutzungen ergeben sich daher unter Berücksichtigung der tatsächlichen Rahmenbedingungen, u.a. ist hierbei auf die Beachtung des Rücksichtnahmegebotes abzustellen.

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung von Grundstücken im Umfeld der Straßen Behrnenweg, Kurfürstendamm und der stillgelegten Bahnlinie Xanten-Kleve, zur Realisierung von Nutzungen eines Mischgebietes weiterhin als legitim angesehen. Dadurch können Impulse für die zurzeit städtebaulich ungeordnete Situation für eine zukünftige Entwicklung der in der Nähe zum historischen Stadtkern gelegenen Flächen gesetzt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Zielstellung wird in der Begründung entsprechend geändert.