

STADT KALKAR

BEBAUUNGSPLAN-NR.:

**Nr. 072 – Kurfürstendamm/Teilbereich 1 –
(Begründung/Beschluss)**

Planungsanlass und Lage im Stadtgebiet

Der Aufstellungsbereich befindet sich in fußläufiger Entfernung zum historischen Stadtkern Kalkar und liegt im Stadtteil Altkalkar. Im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung sollen, soweit städtebaulich vertretbar, alle im Innenbereich liegenden Freiflächen einer Bebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet, gelegen zwischen den Straßen Behrnenweg, Kurfürstendamm und der stillgelegten Bahnlinie Xanten-Kleve, weist aktuell sowohl innerhalb desselben als auch in seiner Umgebung eine städtebaulich ungeordnete Struktur an Mischnutzungen auf. Neben Garagen und Wohngebäuden sind eine Tankstelle und gewerbliche Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden. Der nicht gewerblich genutzte Aufstellungsbereich wird z.Zt. durch eine Brachfläche, respektive eine Baulücke und Garagen geprägt.

Planungsrechtlich ist der Bereich als sog. unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

Bauvorhaben lassen sich auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nur eingeschränkt verwirklichen. Vielmehr ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit Baugrenzen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der räumlich tiefen Baugrundstücke notwendig.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung von Grundstücken im Umfeld der Straßen Behrnenweg, Kurfürstendamm und der stillgelegten Bahnlinie Xanten-Kleve.

Durch die Entwicklung und Stärkung des Standortes soll ein Impuls zur weiteren Entwicklung dieser städtebaulichen Gemengelage gesetzt werden.

Planinhalte

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Stadt Kalkar ein Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner z.Zt. gültigen Fassung für den Aufstellungsbereich aufgrund seiner Charakterisierung als Gemengelage eine gemischte Baufläche dar.

Da der Bebauungsplan die städtebauliche Zielstellung einer Nachverdichtung beinhaltet und das städtebauliche Umfeld durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt ist, wird ein Mischgebiet für den Aufstellungsbereich festgesetzt. 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.

Demnach sind die betreffenden Grundstücksnutzungen 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.

Der Regelkatalog des § 6 BauGB sieht einige Nutzungen als ausnahmsweise bzw. grundsätzlich zulässig vor, die wegen der Zweckbestimmung, des nicht gewerblich vorgeprägten Plangebietes und der Flächengröße im Baugebiet nicht unterzubringen sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; Vergnügungsstätten). Diese werden als nicht zulässig festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit $GRZ = 0,6$ festgesetzt. Die Vollgeschossanzahl wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Darüber hinaus werden die First- und Traufhöhe sowie die Dachform festgesetzt.

Hierdurch wird einerseits Rücksicht auf die vorhandene Baustruktur der Umgebung genommen, andererseits erlauben diese Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Grundstücksgröße eine großzügige Grundrissgestaltung der künftigen Gebäude.

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Kurfürstendamm angefahren. Eine innere Erschließung des Geländes ist nicht notwendig. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke des Geländes erfolgt über Grundstückszufahrten, die mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten jeweils zu Gunsten der Grundstückseigentümer und der Versorgungsträger zu sichern sind.

Ver- und Entsorgung

In der Straße Kurfürstendamm sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Versickerung von Niederschlagwasser¹

Der höchste, in der Vergangenheit aufgetretene Grundwasserstand wird langfristigen Messstellendaten zufolge mit 15,0 m ü. NN angesetzt. Das derzeitige Gelände befindet sich dem Nivellement 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. Die Sohlabstände der Tabelle 1 sind zu beachten.

| Versickerungsmethode | Sohlabstand [m] | Flurabstand [m] |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Muldenversickerung | - | > 1,5 |
| (Rohr-)Rigolenversickerung | > 1,0 | > 2,0 |
| Versickerungsschacht | > 1,5 | > 2,5 |

Tabelle 1: Kleinste Sohl- und Flurabstände in Abhängigkeit von der Versickerungsmethode nach MURL (1998)

Sofern im Bereich von Versickerungsanlagen Deckschichten angetroffen werden, sind ihren überwiegend bindigen Gesteinen Erfahrungswerten zufolge Durchlässigkeiten von $K < 1 \times 10^{-7}$ m/s zuzuweisen. Die Deckschichten erreichen nicht die Grenzdurchlässigkeit von 5×10^{-6} m/s (MURL) bzw. von 1×10^{-6} m/s (DWA), die versickerungsgeeignetes Gestein zumindest besitzen muss.

Den nichtbindigen Terrassenablagerungen wird anhand der durchgeführten Siebanalyse eine ausreichende Bemessungsdurchlässigkeit von $KBem = 8,7 \times 10^{-5}$ m/s zugeordnet.

Diese sandig-kiesigen Terrassengesteine setzen am Ansatzpunkt RKS 1 ab 15,5 m ü. NN ein, so dass ihre höheren Partien dort über dem höchsten Grundwasserstand liegen. In diesem Fall sind sie stets in der Lage Sickerwässer aufzunehmen. Dagegen befindet sich die Terrassenoberkante der Sondierung RKS 1 in einer Höhe von 14,6 m ü. NN. Unter diesen Bedingungen tauchen die sandig-kiesigen Gesteine zeitweise in das Grundwasser ein, so dass sie dann für eine Versickerung nicht zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Versickerungsanlagen nur an solchen Standorten des Bebauungsplangebiets herzustellen, an denen die Terrassenablagerungen oberhalb von 15,0 m ü. NN einsetzen. Anderenfalls wären ohnehin große Ausschachtungstiefen

¹ Text wörtlich entnommen und eingekürzt aus: Bebauungsplan Nr. 072, - Kurfürstendamm / Teilbereich 1 - Versickerungsuntersuchung, Dr. Torsten Böcke, Thyssenstraße 123 – 125, 46535 Dinslaken, Dinslaken 16.08.2014
Seite

erforderlich, um die sandig-kiesigen Gesteine freizulegen, so dass bei großen Auffüllungsmächtigkeiten die Wirtschaftlichkeit einer Niederschlagswasserversickerung in Frage gestellt wäre.

Daher sind Einzelfallprüfungen erforderlich. Zu diesem Zweck können an den noch festzulegenden Versickerungsstandorten Sondierungen oder Baggerschürfe erfolgen, um die Höhenlage der Terrassenoberkante festzustellen.

Auf der Fläche von Versickerungsanlagen sind Auffüllungen und ggf. vorhandene Deckschichten vollständig auszuheben. Ausschachtungen, die über die Anlagenabmessungen hinausreichen, sind durch ein Gestein zu ersetzen, welches zumindest die Durchlässigkeit der Terrassenablagerungen aufweist.

Versickerungsanlagen müssen nach MURL mehr als 2 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein. Nach DWA-A ist der Abstand zu Grundstücksgrenzen so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken auszuschließen ist.

Zu nicht unterkellerten Gebäuden muss nach DWA-A 138 ein Abstand eingehalten werden, der die 1,5fache Fundamenttiefe nicht unterschreitet. Unterkellerte Gebäude, die nicht gegen drückendes Wasser abgedichtet sind, müssen zu Versickerungsanlagen eine Entfernung aufweisen, die mindestens der 1,5fachen Tiefe des Baugrubenfußpunkts entspricht. Darüber hinaus wird empfohlen, Anlagen außerhalb von Arbeitsraumverfüllungen herzustellen.

Es ist eine Auffüllung erbohrt worden. Diese ist aufgrund ihrer wechselhaften und zum Teil gemischtkörnigen Zusammensetzung für eine Versickerung nicht geeignet.

Berücksichtigung der 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 § 1a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 072 – Kurfürstendamm/Teilbereich 1 – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan darf nach § 13a, Abs 1, Satz 1 im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Grundfläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1.800 m². Da die oben genannten 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.

Artenschutz²

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der

² Text wörtlich entnommen und gekürzt aus: Ergebnisse einer artenschutzrechtliche Prüfung gem. 44 Abs. 5 BNatSchG zum B-Plan Nr. 072 - Kurfürstendamm/Teilbereich 1; Planungsbüro STERNA, Eickestall 5, 47559 Kranenburg-Nütterden; Juni 2014
Seite

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, wobei insbesondere darauf zu achten ist, dass nicht gegen die Tötungs- und Störungsverbote gem. 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Vögel

Das Grundstück und auch die Randbereiche (Damm, Brache) weist aufgrund seiner Größe und Nutzung keine Brutmöglichkeiten für Bodenbrüter auf. Baumbewuchs ist nicht vorhanden und die Weißdornhecke für eine Nestanlage zu jung. An den Garagen waren keine Nester von Gebäudebrütern vorhanden. Als einzige Vogelart wurde ein adultes Amselmännchen angetroffen, das in den Gärten der Nachbarschaft Brutmöglichkeiten findet.

Die Fläche ist viel zu klein und eingekesselt, als dass sie für Gastvögel von Relevanz sein könnte. Damit sind Brut- und Rastvögel vom Planvorhaben nicht betroffen, insbesondere keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Eingriff hat keine Beeinträchtigung einer lokalen Population einer besonders oder streng geschützten Vogelart bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge. Damit liegt kein Verbotstatbestand nach 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Herpetofauna

Ein Vorkommen von Amphibien kann ausgeschlossen werden. Da keine Laichgewässer im Plangebiet liegen können keine Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Auch Überwinterungsquartiere sind aufgrund des dichten Straßennetzes und dem Fehlen von Laichgewässern im Umkreis von mindestens 200 m nicht anzutreffen. Das Dauergrünland besitzt zudem keine wertvollen Strukturen, die als Winterquartier dienen könnten.

Dies gilt auch für Reptilien, da die von der Zauneidechse (einzige im Fachinformationssystem geführte planungsrelevante Reptilienart) benötigten Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Damit ist eine Beeinträchtigung lokaler Amphibien- und Reptilienpopulationen und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Insbesondere liegt kein Verbotstatbestand nach 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Säugetiere

Für Fledermäuse sind keine Quartiermöglichkeiten im Plangebiet vorhanden. Bäume fehlen und die Garagen bestehen nur aus Mauern und einem einfachen Ziegeldach ohne Hohlräume und Spalten. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Andere planungsrelevante Säugetierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitatbedingungen.

Damit ergeben sich für die lokalen Populationen von planungsrelevanten Säugetierarten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten keine negativen Auswirkungen. Insbesondere liegt kein Verbotstatbestand nach 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Gesamtbewertung

Eine detaillierte Untersuchung der betroffenen Fläche im Hinblick auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht erforderlich. Es gibt nach der Inaugenscheinnahme der Habitatstrukturen keine Hinweise darauf, dass vom Planvorhaben eine lokale Population einer planungsrelevanten Art negativ betroffen sein könnte. Insbesondere ist die nach 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung für keine planungsrelevante Art betroffen.

Immissionsschutz

Es gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Hierbei sind die betreffenden Grundstücksnutzungen 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.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in den Deichschutzzonen I und II des sog. Schlafdeichs „Patersdeich“ (2. Deichverteidigungslinie). Es gilt die „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf“ – Deichschutzverordnung (DSchVO) –.