



Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 063

„Appeldorn-Ost“

6. Änderung

Entwurfsbegründung

Januar 2017



Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 063

„Appeldorn-Ost“

6. Änderung

Entwurfsbegründung



Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin
Markt 20
47564 Kalkar

Bearbeitung:



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

Januar 2017

Inhaltsverzeichnis

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

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Kalkar plant, für einen Bereich am Ortsrand des Stadtteils Appeldorn die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 063 „Appeldorn-Ost“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für die betreffenden Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen. Die Lage einer dieser Baugrenzen lässt aber eine Bebauung nach den Vorstellungen des Eigentümers nicht zu. Die festgesetzte Baugrenze überdeckt hier den vorderen, südlichen Teil des hinteren Grundstücksbereichs. Ein möglicher Neubau soll stattdessen weiter nördlich entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen im Tausch vorne am Stichweg angeordnet werden.

Eine Genehmigung des Bauvorhabens 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 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. 063 „Appeldorn-Ost“ 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 6. Änderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 063 „Appeldorn-Ost“ im östlichen Ortsrandbereich Appeldorns. Zum Änderungsbereich gehört in der Gemarkung Appeldorn, Flur 6, das Flurstück 733. Der Änderungsbereich ist 1.480 m² groß.

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

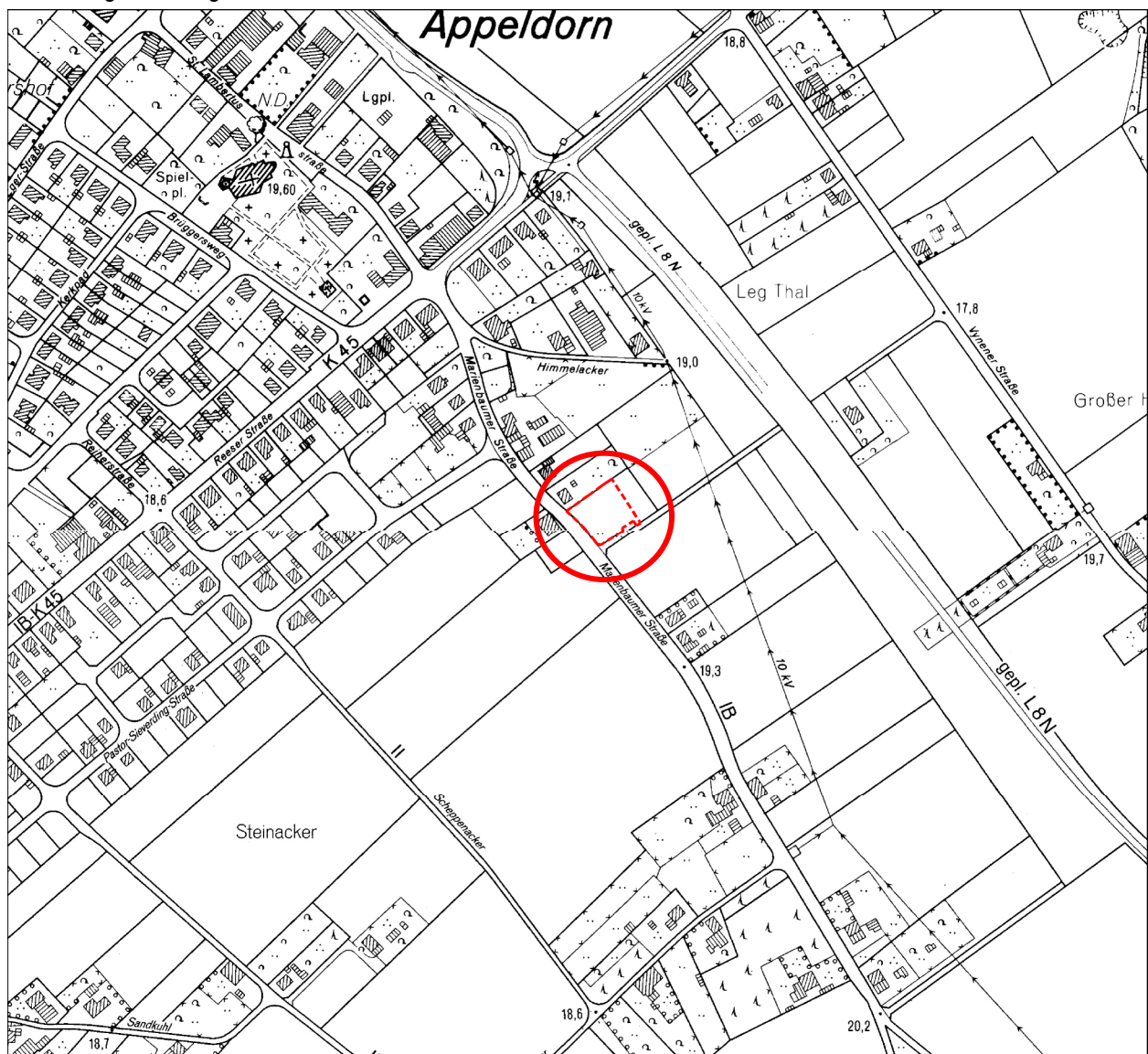


Abbildung: Lage des Plangebiets

3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet liegt am Ortsrand Appeldorns östlich der Marienbaumer Straße und nördlich des Stichwegs „Leegtal“.

Es handelt sich um eine Rasenfläche mit einigen kleineren Gehölzen.

Die nähere Umgebung ist im Westen durch den Siedlungsbereich des Stadtteils Appeldorn geprägt. Auch im Süden grenzen noch einige Wohnbaugrundstücke an, an die wiederum südlich der Kindergarten St. Lambertus angrenzt. Südlich davon sowie im Osten beginnt der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets

4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet wie der gesamte Stadtteil Appeldorn 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 noch als gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Zuge einer Anpassung an die tatsächliche Nutzung wurden für weite Teile Appeldorns die Darstellungen von gemischten in Wohnbauflächen geändert. Der Stadtteil hat sich bis heute de facto von einem klassischen

alten Dorfgebiet in ein Wohngebiet verändert. Der Bebauungsplan wird in Anbetracht der neuen gesamtstädtischen Planungskonzeption aus dem neuen FNP entwickelt sein.

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 eines auf dem Grundstück beantragten Bauvorhabens durch Änderung einer überbaubaren Grundstücksfläche.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass die bisherige Ausweisung als Dorfgebiet (MD) zugunsten eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) aufgehoben wird. Diese Festsetzung stellt eine Anpassung an den tatsächlichen Gebietscharakter dar. Das Nutzungsspektrum eines MD, das auch u.a. landwirtschaftliche Hofstellen vorsieht, ist hier in der heutigen Zeit weder realistisch noch städtebaulich wünschenswert.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Änderungsbereich unzulässig, da diese Nutzungen keine geeigneten Standortvoraussetzungen vorfinden und zu Zusatzverkehren führen, die an dieser Stelle in der Ortslage Appeldorn nicht erwünscht sein können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und GFZ von 0,6 werden die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen eingehalten.

Im Vergleich zur bisherigen Festsetzung wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks geringfügig reduziert, da vorher eine GRZ von 0,5 zulässig war.

6.3 Bauweise

Im Zuge der Änderungsplanung wird die bisher nur für die vordere Baureihe geltende offene Bauweise auch auf die zweite Reihe übertragen. Die Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden im Zuge der Änderungsplanung anders angeordnet. Der Bauherr beabsichtigt, im Norden des Änderungsbereichs ein Bauvorhaben zu beantragen. Hier sieht der rechtskräftige Bebauungsplan keine Baugrenze vor. Im Zuge der Änderungsplanung wird die überbaubare Grundstücksfläche von der Erschließungsstraße aus gesehen in den hinteren Grundstücksteil verlagert. Die straßenseitige Baugrenze entlang der Marienbaumer Straße bleibt unverändert bestehen.

7 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden über den Stichweg „Leegtal“, der im Westen an die Marienbaumer Straße anbindet.

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 nicht erhöht.

8 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch den südlich verlaufenden Weg „Leegtal“ 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 § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte 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 erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans durch ein Bodengutachten nachgewiesen.

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 MD mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt war, diese im Zuge der Änderungsplanung lediglich verlagert wird und die festgesetzte für die Eingriffsregelung maßgebliche GRZ sogar reduziert wird.

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 Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Am 22.11.2016 erfolgte eine Abfrage des Fachinformationssystems Nordrhein-Westfalens für die TK25 42043 (Rees).

Von den planungsrelevanten Arten finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

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.

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.

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.

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 063 der Stadt Kalkar, Kevelaer, 29.11.2016

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.

Die Schallschutzfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan gelten unverändert fort. Konkret handelt es sich um die Festsetzung zum Schalldämmmaß von Außenbauteilen in Form des Lärmpegelbereichs III.

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

Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Gewerbliche Lärmquellen, deren Auswirkungen auf das neue Wohngebiet zu untersuchen wären, befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Ebenso ist eine konkrete Untersuchung möglichen Freizeidlärms 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:



13. Januar 2017