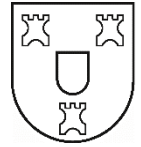


## STADT KALKAR



Aufstellung einer Satzung gemäß  
§ 34 Absatz 4 Nr. 2 Baugesetzbuch  
– Talstraße –  
(Begründung/ Entwurf)

Änderungen nach Offenlage vom 23. Januar 2017

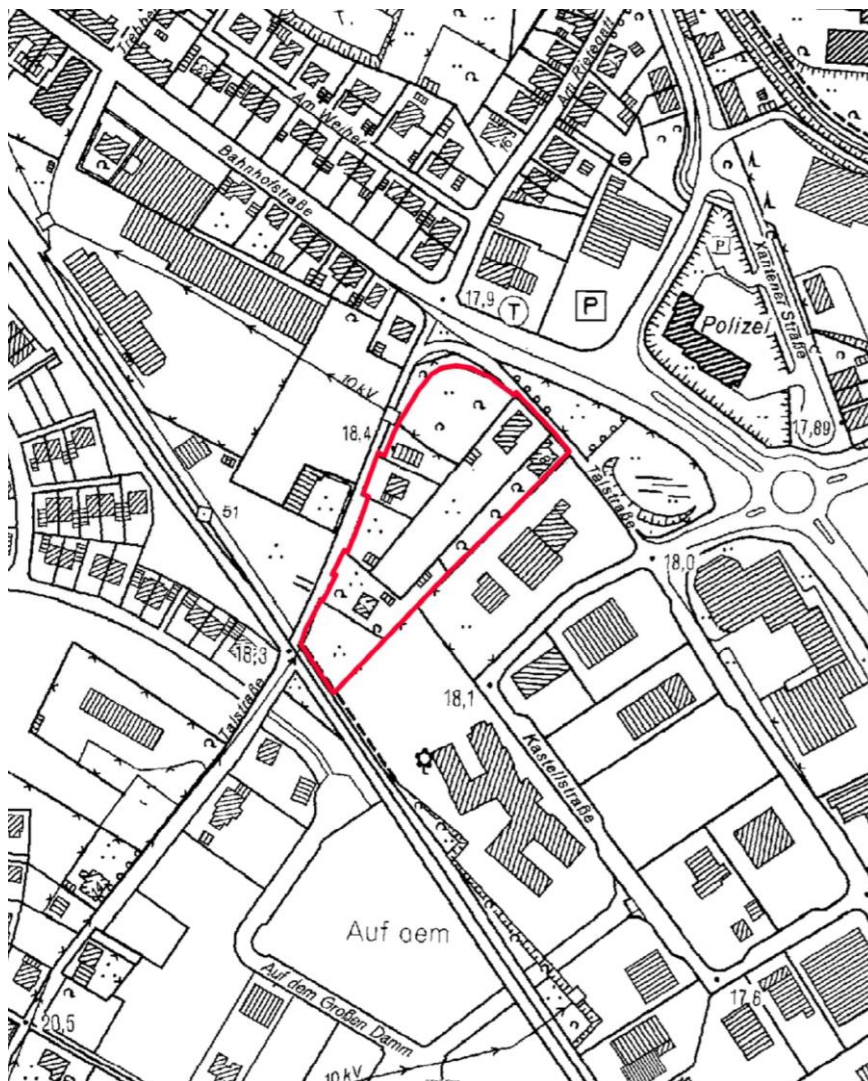
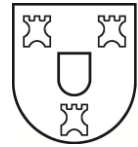
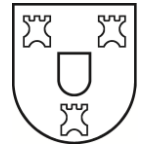


Abbildung 1: Geltungsbereich (rote Umrandung) (ohne Maßstab)



## Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Geltungsbereiches.....	2
2. Übergeordnete Planungen .....	2
2.1 Regionalplan .....	2
2.2 Flächennutzungsplan sowie weitere übergeordnete Planungen .....	3
2.3 Sonstige örtliche Planungen.....	3
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung.....	3
3.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Satzung .....	3
3.2 Voraussetzungen für den Erlass der Satzung.....	4
4. Verfahren .....	4
5. Satzungsinhalt.....	4
5.1 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben .....	4
6. Sonstige Belange .....	5
6.1 Verkehrserschließung .....	5
6.2 Ruhender Verkehr .....	5
6.3 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen).....	5
6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	6
6.5 Artenschutz .....	6
6.6 Bodendenkmalschutz .....	7
6.7 Bergbau .....	7
6.8 Altlasten/ Kampfmittel.....	7
7. Kosten und Finanzierung.....	7



## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemarkung Kalkar und umfasst in der Gemarkung Kalkar im Wesentlichen einen Bereich südlich der Bahnhofstraße (B 57/67), östlich der Talstraße, nördlich der stillgelegten Bahntrasse, die mittlerweile in einen Radweg umgewandelt worden ist, und westlich gewerblich genutzter Gebäude.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich mehrere Gebäude, die z.T. mit Gärten versehen sind. Teilweise sind Wiesen und Gehölzstrukturen vorhanden. Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Gemarkung Kalkar, Flur 15, Flurstücke 14, 15, 16, 111, 149, 155, 158, 160, und 162.

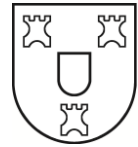


Abbildung 2: Luftbild Stand 2012 (ohne Maßstab)

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplan

Die betreffende Fläche ist im zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) (Stand 11.05.2016) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und im südlichen Teil des Geltungsbereiches als „Schienenweg“ dargestellt. Derzeit befindet sich zudem ein neuer Regionalplan in Aufstellung (Regionalplan Düsseldorf), der ebenfalls „Allgemeinen Siedlungsbereich“ mit der Zweckbestimmung „Gewerbe“ für den Geltungsbereich darstellt. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor.



## **2.2 Flächennutzungsplan sowie weitere übergeordnete Planungen**

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan (Stand 13.07.2016) sind die Grundstücke als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan wird die Grundstücke als „gemischte Baufläche“ darstellen. Durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB wird dem gültigen und zukünftigen FNP entsprochen, da sie die Darstellungen des FNP unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten konkretisiert.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

## **2.3 Sonstige örtliche Planungen**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Sonstige baurechtliche Satzungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

## **3. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung**

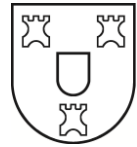
### **3.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Satzung**

Die in Rede stehenden Grundstücke des Geltungsbereiches grenzen südöstlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – an. Der Bebauungsplan ist weitestgehend baulich entwickelt. Wäre kein Bebauungsplan vorhanden, würde aus planungsrechtlicher Sicht für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – ein Bereich gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) gelten.

Die Nutzung der Grundstücke zwischen dem Gewerbegebiet und der Talstraße wird durch Wohnbebauung, Garagen und private Grünflächen gebildet. Nach Einschätzung des Kreises Kleve handelt es sich an dieser Stelle um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der aktuell keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB darstellt. Nach derzeitigem Planungsrecht werden daher Vorhaben als Außenbereichsvorhaben beurteilt. Um weitere bauliche Nutzungen generell zu ermöglichen, ist somit entsprechendes Satzungsrecht zu schaffen.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB als bauliche Ergänzungen zum bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – zu erreichen. Im Rahmen der geplanten Satzung sollen die oben genannten Grundstücke einer gemischt genutzten Bebauung zugeführt werden, die für diesen Bereich geeignet scheint, um sowohl den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen.





Mit dem Instrument der sogenannten Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich geklärt werden.

## **3.2 Voraussetzungen für den Erlass der Satzung**

Laut § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann die Stadt bebaute Bereiche im Außenbereich mit Hilfe einer Entwicklungssatzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Für den Geltungsbereich besteht eine solche Satzung bisher nicht. Die in Rede stehenden Flächen liegen derzeit weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Entwicklungssatzung sind – neben der Darstellung als Baufläche im FNP – gemäß § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt. So ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, indem sie eine angemessene Ergänzung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Die Satzung begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen. Die vorliegende Satzung dient lediglich der Zulässigkeitserleichterung für Gebäude, die in der vorgesehenen Dimensionierung nicht in der Anlage 1 zum UVPG genannt werden.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der europäisch geschützten FFH- bzw. Vogelschutzgebiete.

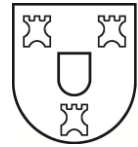
## **4. Verfahren**

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des sogenannten vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Dem Rat der Stadt Kalkar wird der Entwurf dieser Satzung in seiner Sitzung am 15.09.2016 als Entwurf vorgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 29. November bis zum 29. Dezember 2016 stattgefunden. § 10 Abs. 3 BauGB (Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Einsichtnahme) ist entsprechend anzuwenden.

## **5. Satzungsinhalt**

### **5.1 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Laut § 34 Abs. 5 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden.



Da es Ziel der Planung ist, zukünftige Bauvorhaben auf den Grundstücken im Geltungsbereich angemessen zu entwickeln bzw. zu sichern, soll die Schaffung eines Bereiches nach § 34 BauGB durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen ergänzt werden.

Dazu wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO mit den zugehörigen allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die normalerweise in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO werden jedoch als unzulässig festgesetzt, da die Betriebe im Satzungsgebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen finden. So wird eine städtebaulich sinnvolle Fortführung der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen des angrenzenden Gewerbegebietes ermöglicht.

Weiterhin werden eine Zwei-Geschossigkeit sowie eine Firsthöhe von 9,50 Metern und eine Wandhöhe von 7,00 Metern als Höchstmaße festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Als Wandhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika). Diese Festsetzungen orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben der angrenzenden Bebauungsplangebiete und ermöglichen eine Baufreiheit, ohne dass die Umgebung oder das Orts- und Landschaftsbild zu stark gestört würden.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der Talstraße, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstliegenden Gebäudeseite. Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Verkehrserschließung**

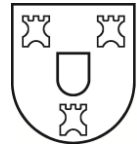
Die Erschließung kann über die Talstraße erfolgen. Es müssen dabei keine neuen Erschließungsanlagen seitens der Stadt Kalkar errichtet werden

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Die nach Bauordnung NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Diese können ausreichend innerhalb des Geltungsbereiches errichtet und direkt von der Talstraße angefahren werden.

### **6.3 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen)**

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Gas, Wasser, elektrischer Energie, sowie Einrichtungen der Telekommunikation ist durch die zuständigen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt.



Die Entsorgung von Schmutzwasser des Geltungsbereiches kann durch die vorhandene Kanalisation in der Talstraße gewährleistet werden. Für anfallendes Niederschlagswasser werden keine Festsetzungen vorgenommen. In diesem Fall gilt u.a. der § 51a Landeswassergesetz NRW für die Entsorgung von anfallendem Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Danach ist, soweit möglich, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. So soll die vorhandene Kanalisation – sofern möglich – entlastet und eine Verunreinigung des Niederschlagswassers verhindert werden.

## **6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei einer sogenannten Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

## **6.5 Artenschutz**

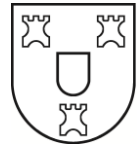
Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren gefordert. Dabei konzentriert sich das Artenschutzregime auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die Auswertung des relevanten Artenspektrums über das Fachinformationssystem LINFOS Landschaftsinformationssammlung (Messtischblatt 4203/4) weist keine planungsrelevanten Arten für den Änderungsbereich sowie innerhalb eines Radius von mindestens 500 m aus. Im Zuge einer Ortsbegehung sind keine planungsrelevanten Vogelarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gesichtet worden noch wurden Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Reptilien festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben kann mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird der Freiraum innerhalb des Quartiers nicht wesentlich verändert, so dass das Plangebiet weiterhin als Nahrungsareal zur Verfügung steht. Es liegen keine Hinweise vor, wonach im Zuge der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung die lokale Fauna im Bestand negativ betroffen werden könnte. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko ist ausgeschlossen. Die ökologische Funktion des Planbereiches wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang-IV-Arten oder europäische Vogelarten, die durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, sind nicht gegeben. Den Anforderungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird entsprochen.

Ferner ist es gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.



## 6.6 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Kalkar als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 6.7 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hamminkeln“ und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Rees“, die sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befinden. Im Bereich des Geltungsbereiches ist in naher Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Es wurde kein Bergbau aus der Vergangenheit im Geltungsbereich dokumentiert.

## 6.8 Altlasten/ Kampfmittel

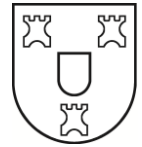
Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel im Geltungsbereich besteht ~~nicht~~. Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, ~~da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann~~. Es wird empfohlen, vor Beginn einer Bautätigkeit Kontakt zur Bezirksregierung Düsseldorf, Abteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) aufzunehmen, insbesondere für die Flurstücke 14, 16 und 162 in der Flur 15 in der Gemarkung Kalkar, auf welchen sich Laufgräben befanden, sind ~~bauliche Tätigkeiten mit dem KBD abzustimmen~~. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.

## 7 Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Kosten in Zusammenhang mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens und im Rahmen der Erstellung der Satzung.

Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen.





## Verwendete Unterlagen

Kreis Kleve	Landschaftsplan 05 Kalkar des Kreises Kleve (im Aufstellungsverfahren)  Deutsche Grundkarte (Abbildung 1)  Luftbilder des Katasteramtes Kreis Kleve (Abbildung 2)
MURL (1998)	Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998. MBl. NW 39, 1998, S. 654 - 665
RP Düsseldorf:	Gebietsentwicklungsplan GEP 99  Regionalplan Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) (im Aufstellungsverfahren)
Stadt Kalkar	Flächennutzungsplan Stadt Kalkar

Stadt Kalkar, 23.01.2017