

Kalkar, den 5. Januar 2017

Beschlussvorlage für den **Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss**
Rat der Stadt

Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 BauGB - Talstraße

- Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Sachverhalt:

Die bebauten Flächen zwischen der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 044 „Gewerbegebiet Talstraße“ und der Gemeindestraße „Talstraße“ sind bisher überwiegend von Wohnbebauung geprägt; darüber hinaus existieren in diesem Bereich unbebaute Grundstücke, die durch die Talstraße vollständig öffentlich erschlossen sind. Um die unbebauten Flächen künftig einer Bebauung zuführen zu können, ist die Schaffung von Planungsrecht an dieser Stelle erforderlich, da es sich bei den Grundstücken - nach Einschätzung der Baugenehmigungsbehörde - um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt. Die Gemeinde hat gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB jedoch die Möglichkeit, Grundstücke im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzusetzen (Entwicklungssatzung). Voraussetzung dafür ist die Festlegung dieser Flächen als Baufläche im Flächennutzungsplan. Diese ist für den in Rede stehenden Bereich erfüllt.

§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ermöglicht die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplanes in die Satzung. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit, den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet durch Festsetzungen gerecht zu werden. Im Rahmen der Aufstellung werden Festsetzungen für die Höhe von baulichen Anlagen und über die Art der baulichen Nutzung getroffen. Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind lediglich Gebäude mit einer Maximalhöhe von zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Eine Abweichung von dieser Ausweisung kann im Rahmen einer Konkretisierung der Planung erfolgen, wenn ansonsten die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt bleibt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung orientiert sich die Art der Nutzung an einer Mischgebietsnutzung gem. § 6 Baunutzungsverordnung. Durch diese entsteht ein sinnvoller Übergang zwischen gewerblich genutzten Flächen und der umliegenden Wohnbebauung.

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist bei einer Entwicklungssatzung nicht erforderlich. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde verzichtet. Die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB haben im Zeitraum vom 29. November bis 29. Dezember 2016 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange berührten die Themen Bodenschutz, Kampfmittel und Immissionsschutz. Die Auswirkungen der Stellungnahmen auf die Planung sind in der Anlage 1 dargestellt.

Da über die o.g. Sachverhalte hinaus keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen wurden, die der Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB entgegenstehen, wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Entwicklungssatzung im nächsten Verfahrensschritt zu beschließen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten in Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens 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.

3. Beschlussvorschlag:

Zu den Anregungen wird, wie in der Anlage 1 zur Drucksache dargestellt, Stellung genommen.

Der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB - Talstraße - wird entsprechend der Anlagen 2 und 3 zur Drucksache beschlossen.

Zielstellung ist die Klärung der Zulässigkeit von Vorhaben auf den Flurstücken Gemarkung Kalkar, Flur 15, Flurstücke 14, 15, 16, 111, 149, 155, 158, 160 und 162.

Dr. Schulz