

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen –

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der berührten Bürger gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger TÖB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

1. Sachverhalt:

Im östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 073 – Auf dem Behrnen – ist ein Baufenster nördlich des Behrnenweges festgesetzt, das sich der bestehenden Bebauung anpasst und gleichzeitig eine weitere Bebauung ermöglicht (s. Anlage 1 z. Ds.). Die weitere bauliche Entwicklung hat jedoch nie stattgefunden. Eine Ursache liegt darin, dass das planungsrechtlich festgesetzte Baufenster mit bis zu 15 m relativ weit von einer Erschließungsstraße (hier: Behrnenweg) entfernt liegt und eine städtebaulich sinnvolle Grundstücksnutzung eingeschränkt wird. Insbesondere die Vorgärten einer möglichen Bebauung wären sehr groß, aber dennoch zur Straße hin orientiert gewesen, was nur unzureichende Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Erholungs- und Ruhebereich zur Folge hätte. Der Grundstückseigentümer der unbebauten Wohnbaugrundstücke hat daher den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zwecks Verschiebung der Baugrenzen gestellt.

Zur Umsetzung von aktuell geplanten Bauvorhaben ist die Änderung des bisherigen Baufens- ters notwendig. Die vordere Baugrenze soll bis auf ca. 5 Meter an den Behrnenweg heranrücken und gleichzeitig die hintere Grenze ca. 5 Meter in Richtung Behrnenweg verschoben werden. So werden die Vorgärten zugunsten der hinteren Gärten verkleinert und eine nachhaltige Grundstücksnutzung sichergestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist aus städtebaulicher Hinsicht sinnvoll, da sie eine Bebauung von im Bebauungszusammenhang sowie im Innenbereich befindlichen Flächen ermöglicht. Damit wird die Neuausweisung von wertvollem, zusammenhängenden Freiraum „auf der grünen Wiese“ verhindert und die Innenentwicklung Kalkars gefördert. So können mehr höherwertige Flächen für Natur und Landschaft vor Eingriffen geschützt werden. Ebenfalls wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und ein städtebaulich harmonischer und geschlossener Bebauungszusammenhang entlang des Behrnenweges geschaffen.

Zur Sicherung eines homogenen Wohnquartieres werden zudem die bestehenden Festzungen des Bebauungsplanes Nr. 073 berücksichtigt, um das Vorhaben an die bereits errichtete oder geplante Bebauung harmonisch anpassen zu können (s. Anlage 2 z. Ds.).

Da sowohl die Grundzüge des Bebauungsplanes als auch die Baugebietscharakteristik nicht berührt werden, kann die Bauleitplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten in Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanänderung.

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:

Die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – wird, wie in der Anlage 2 z. Ds. dargestellt, beschlossen.

Gleichzeitig werden die Beschlüsse über die Durchführung der Beteiligung der berührten Bürger gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und über die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger TÖB gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gefasst.

Zielstellung ist die Aufhebung und Neufestsetzung von Baugrenzen in einem allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Flurstücke Gemarkung Altkalkar, Flur 4, Flurstücke 1726, 1727, 1731 und 1241 zur besonderen Berücksichtigung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Innenentwicklung.

gez.
Dr. Schulz