

# STADT KALKAR

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073

– Auf dem Behren –

(Begründung)

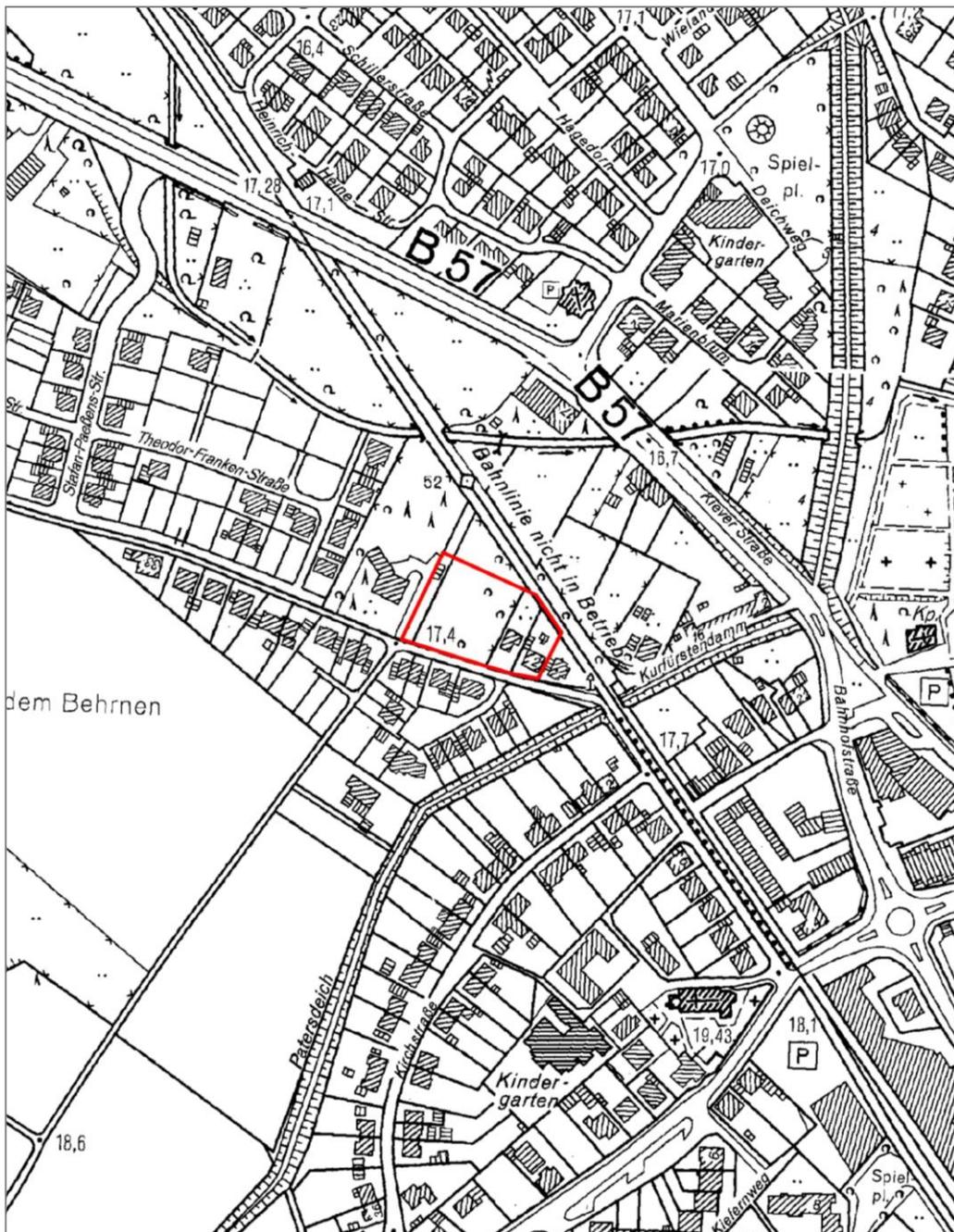


Abbildung 1: Plangebiet (rote Umrandung) (ohne Maßstab)

# Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....                      | 3  |
| 1.1   | Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes .....          | 3  |
| 2.    | Übergeordnete Planungen .....   | 3  |
| 2.1   | Verhältnis zur Landesplanung .....                                      | 3  |
| 2.2   | Flächennutzungsplan sowie weitere, übergeordnete Planungen .....        | 4  |
| 2.3   | Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen .....                       | 4  |
| 3.    | Anlass und Ziele des Bebauungsplanes sowie Erfordernis der Planung..... | 4  |
| 3.1   | Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....                              | 4  |
| 3.2   | Erfordernis der Planung .....   | 5  |
| 4.    | Planverfahren.....  | 6  |
| 5.    | Planinhalte und Festsetzungen .....                                     | 7  |
| 5.1   | Art der baulichen Nutzung .....   | 7  |
| 5.2   | Maß der baulichen Nutzung .....   | 7  |
| 5.2.1 | Zahl der Vollgeschosse.....   | 7  |
| 5.2.2 | Grundflächenzahl.....   | 8  |
| 5.2.3 | Vorgaben zu Höhen und zu Wohnbaugrundstücken .....                      | 8  |
| 5.2.4 | Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke.....                       | 8  |
| 5.2.5 | Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden .....               | 8  |
| 5.3   | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                    | 8  |
| 5.4   | Bauweise .....  | 9  |
| 5.5   | Gestalterische Vorgaben.....  | 9  |
| 5.6   | Verkehrerschließung .....   | 9  |
| 5.7   | Ruhender Verkehr.....   | 9  |
| 5.8   | Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen).....                          | 10 |
| 6.    | Umweltbelange .....   | 10 |
| 6.1   | Umweltprüfung und Belange des Umweltschutzes.....                       | 10 |
| 6.2   | Artenschutz .....   | 11 |
| 6.3   | Eingriffsregelung .....   | 11 |
| 6.4   | Bodendenkmalschutz .....  | 11 |
| 6.5   | Bergbau .....   | 11 |
| 6.6   | Hochwasserschutz .....  | 11 |
| 7.    | Maßnahmen zur Verwirklichung .....                                      | 11 |
| 8.    | Kosten und Finanzierung.....  | 12 |
| 9.    | Flächenbilanz .....   | 12 |

# 1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – liegt im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen. Nördlich befindet sich eine ehemalige Bahntrasse, im Süden grenzt der Behrnenweg an das Plangebiet. Westlich befinden sich ein großes Wohnhaus und eine Garage sowie im Osten ein weiteres Wohngebäude.

Auf dem Plangebiet selbst befinden sich mehrere Wohngebäude mit Gärten sowie im mittleren Teil eine Wiese. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken Gemarkung Altkalkar, Flur 4, Flurstücke 1726, 1727, 1241, und 1731.



Abbildung 2: Luftbild (ohne Maßstab)

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Verhältnis zur Landesplanung

Bei der Aufstellung des zurzeit wirksamen Flächennutzungsplanes wurden die aus den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen abgeleiteten Ansprüche eingebracht und mit den kommunalen Planungszielen abgestimmt.

Die betreffende Fläche ist im z. Zt. gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) (Stand 14.03.2016) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ sowie zum Teil als „Bahngelände“ dargestellt. Derzeit befindet sich zudem ein neuer Regionalplan in Aufstellung (Regionalplan Düsseldorf), der ebenfalls „Allgemeinen Siedlungsbereich“ sowie „Bahngelände“ für das Plangebiet darstellt. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

## 2.2 Flächennutzungsplan sowie weitere, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist eingebunden in ein hierarchisch gegliedertes Planungssystem und ist inhaltlich aus den örtlichen / überörtlichen Planungen abzuleiten.

Im z. Zt. gültigen Flächennutzungsplan (Stand 14.03.2016) ist das Grundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Durch die Bebauungsplanänderung wird dem FNP durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes weiterhin entsprochen, da die Funktion der dargestellten „Wohnbaufläche“ vollständig beibehalten wird.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des bestehenden noch des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

## 2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 073 – Auf dem Behrnen –, der für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Sonstige baurechtliche Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

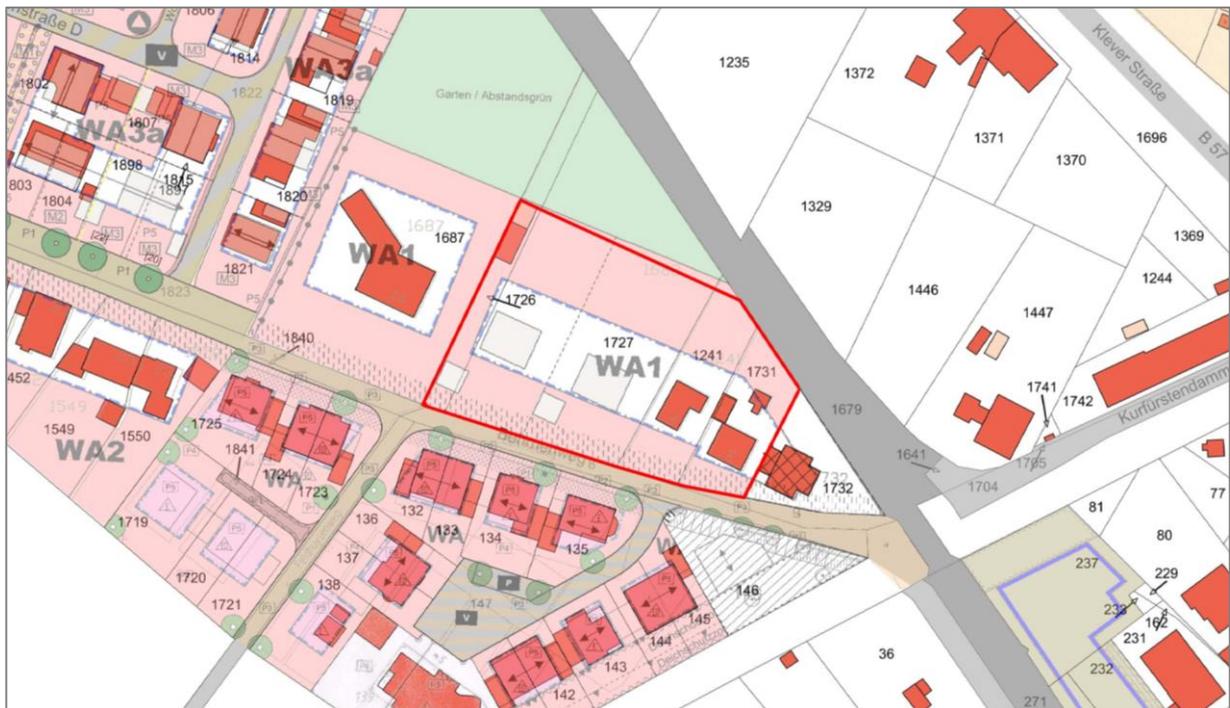


Abbildung 3: Übersicht der geltenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)

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

### 3.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Bislang wurden vier Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – durchgeführt. Ziel dieser Verfahren war es mit Blick auf das städtebauliche Gesamtkonzept die Grundstückszuschnitte und –nutzungen im Bebauungsplanbereich zu optimieren.

Im östlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 073 – Auf dem Behrnen – ist zurzeit ein Baufenster nördlich des Behrnenweges festgesetzt, das sich an die bestehende Bebauung anpasst und gleichzeitig weitere Baumöglichkeiten schafft. 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 so 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 mit sich bringen würde. 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 Baufensters notwendig. Die vordere Baugrenze soll auf ca. 8 Meter an den Behrnenweg heranrücken und gleichzeitig die hintere Grenze durchschnittlich 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. Punkt 5 Planinhalte und Festsetzungen).

### **3.2 Erfordernis der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebten Ziele verwirklichen zu können.

Durch die große Entfernung des Baufensters vom Behrnenweg ist eine bauliche Umsetzung von Vorhaben nicht sinnvoll realisierbar. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dient und in diesem Bereich bislang eine bauliche Umsetzung aus den o.g. Gründen nicht erfolgt ist, ist eine Verschiebung des Baufensters in Richtung Behrnenweg erforderlich.

Für eine bauliche Umsetzung von Vorhaben zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sind somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die mithilfe der Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Die Änderung eines Bebauungsplanes und somit ein Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist daher geboten.

## 4. Planverfahren

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die Planung soll ein mit einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzter Bereich dazu beitragen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die städtebauliche Gestalt zu erhalten und zu entwickeln sowie eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Den unterschiedlichen Belangen ist dabei in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Diese dient der Nachverdichtung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen. Die Größe der festzusetzenden Grundfläche in diesem Planbereich liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Entsprechend gilt zudem, dass die Voraussetzungen für einen bestandsorientierten Bebauungsplan i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) gegeben sind (zit. n. Ziff. 2.1.3.4 im < Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte >).

Das heißt, es liegen somit die wesentlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde in dem vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da aufgrund der nur geringfügigen Änderung kein besonderes Interesse der Öffentlichkeit zu erwarten und der Kreis der betroffenen Behörden entsprechend eng einzuschätzen ist. Es wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in Form einer Offenlage über einen angemessenen Zeitraum gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Damit wird eine sachgerechte Abwägung und eine ausreichende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sichergestellt.

Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde anhand des Planentwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – am 17.12.2015 beschlossen und anschließend durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung im

Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 07.01.2016 im Amtsblatt Nr. 1 für die Stadt Kalkar.

Dabei wurden die Planunterlagen vom 26.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen und Stellungnahmen abzugeben.

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 28.01.2016 gem. § 4a Abs. 2 i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Zudem wurde ihnen Gelegenheit gegeben, sich zu der Bauleitplanung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – der Stadt Kalkar zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden u.a. die Themen Hochwasser, Versickerung und Artenschutz diskutiert. Die Begründung wurde nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an einigen Stellen geringfügig verändert, wobei die Änderungen allesamt als redaktionell einzustufen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen auch nach der Änderung den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP).

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 073 – Auf dem Behrnen – werden im Überlappungsbereich durch die Festsetzungen dieser 5. Änderung vollständig ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – inkl. aller bisherigen Änderungen sind weiterhin unverändert zu beachten und gelten auch für die 5. Änderung, sowie sie durch die Festsetzungen dieser 5. Änderung nicht ersetzt oder verändert werden. Damit soll das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans weiterhin gesichert und die bereits entwickelte Bebauung städtebaulich geordnet an die noch zu errichtende Bebauung angepasst werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen beschreiben allesamt zeichnerische Festsetzungen der 5. Änderung, die die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 073 – Auf dem Behrnen – vollständig ersetzen.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die betreffende Fläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen. Damit wird die bereits in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Art der Nutzung aufgegriffen und fortgeführt, um eine einheitliche und städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Als maximal zulässige Vollgeschosse wird, wie im Ursprungsplan, ein Vollgeschoss festgesetzt, um die vorhandene Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weiterzuführen.

### **5.2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet. Da als Mittel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Fortführung der vorhandenen Bebauung beabsichtigt ist, wird der gleiche Wert (0,4) festgesetzt. Nach der Systematik des Planungsrechts bezieht sich die festgesetzte GRZ auf das Verhältnis der Fläche des Hauptbaukörpers zur Grundstücksfläche. Für die Versiegelung des Baugrundstücks sind jedoch auch die Nebeneinrichtungen, wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, etc. relevant. Daher macht die Bebauungsplanänderung auch von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche darf durch die zusammengefasste Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Somit wird weiterhin das städtebauliche Konzept einer lockeren Bebauung sichergestellt.

### **5.2.3 Vorgaben zu Höhen und zu Wohnbaugrundstücken**

Ziel des Bebauungsplanes ist es den heutigen Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausreichend Rechnung zu tragen und dabei einen städtebaulich harmonischen und geschlossenen Bebauungszusammenhang entlang des Behrnenwegs zu schaffen, der die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzt. Um dabei eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden, wie bereits im ursprünglichen Plan, die gestalterischen Festsetzungen übernommen. Die Festsetzungen zu Höhen sind dabei so bemessen, dass konventionelle Geschosse hergestellt werden können, ohne dass unverträgliche Überschreitungen ortstypischer Wandhöhen möglich sind.

Daher werden eine Wandhöhe von 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 9,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass die Höhenlage der Oberkante des Fußbodens bis zu 0,5 m über dem zugehörigen Bezugspunkt liegen kann.

### **5.2.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke**

Das Plankonzept legt einen Schwerpunkt auf den Eigenheimbau in einer aufgelockerten Bauweise. Der Entwurf des Änderungsbereiches setzt diese Maßgabe weiterhin um. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planungsziele auch längerfristig nicht unterlaufen werden können, z.B. durch eine hohe Verdichtung neben größeren Einzelhausgrundstücken. Um diese Bauformen räumlich zu fixieren, werden Mindestgrößen für Wohnbaugrundstücke festgesetzt.

Das Mindestmaß für Wohnbaugrundstücke mit Einzelhäusern wird mit 500 qm und für Doppelhäuser mit 300 qm festgesetzt. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungen.

### **5.2.5 Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird aus der angrenzenden Bebauung abgeleitet, um das durch eine lockere und durch Frei- und Grünflächen geprägte Wohnquartier dauerhaft zu bewahren. So wird zudem sichergestellt, dass auch zukünftig eine störungsfreie und wohnungsnaher Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt. Daher wird der gleiche Wert (maximal 2 Wohnungen) wie im ursprünglichen Plan festgesetzt.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich einerseits an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung, andererseits an den im Vorfeld festgesetzten Baugrenzen. So werden weiterhin solche Gebäudeformen und -arten, die bereits im ursprünglichen Plan vorgesehen

waren, ermöglicht und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Verbindung mit den anderen Festsetzung auch zukünftig sichergestellt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Wintergärten und Terrassenüberdachungen als untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenzen, mit Ausnahme der straßenseitigen Baugrenze zum Behrnenweg, um max. 2,0 m überschreiten dürfen.

Diese Festsetzung dient der eindeutigen Klarstellung von Überschreitungsregeln für solche Bauteile, die ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig wären, diese häufig aber überschreiten. Somit bedarf es keiner Einzelfallentscheidung mehr. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zum Behrnenweg durch Wintergärten und Terrassen ist jedoch unzulässig. Dies unterstreicht den aufgelockerten Siedlungscharakter und führt zu einem attraktiven und weitläufigen Straßenprofil des Behrnenweges, wodurch dem ursprünglichen Plankonzept auch weiterhin entsprochen wird.

#### **5.4 Bauweise**

Zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung wird, wie bereits im ursprünglichen Plan geschehen, als Bauweise eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung mit abweichender Bauweise festgesetzt. Zur abweichenden Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäudeformen maximal 18 m betragen darf. Eine offene Bauweise, wie sie regelmäßig auch bei Einfamilienhaus- und Doppelhausgebieten in Bebauungsplänen angewendet wird, ist hier nicht optimal geeignet, da hier eine Länge von maximal 50 m zulässig wäre. Zudem wird mit einer abweichenden Bauweise auch das städtebauliche Konzept weiterhin sichergestellt.

#### **5.5 Gestalterische Vorgaben**

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 073 – Auf dem Behrnen – einschließlich der bereits erfolgten Änderungen übernommen. Diese richten sich nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Sie greifen Form und Gestalt der vorhandenen Bebauung auf, so dass eine baugestalterische Einfügung in das Ortsbild erreicht wird. Durch die Begrenzung auf wenige gestalterische Vorgaben soll eine möglichst hohe räumliche Qualität erzielt werden, die zudem eine persönliche Identifizierung des einzelnen Bauherren mit dem umgebenden Raum ermöglichen. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen auch dazu, eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper untereinander zu gewährleisten.

#### **5.6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über den Behrnenweg. Es müssen dabei keine neuen Erschließungsanlagen seitens der Stadt Kalkar errichtet werden

#### **5.7 Ruhender Verkehr**

Die nach BauO NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Diese können ausreichend innerhalb des Plangebiets errichtet und direkt vom Behrnenweg angefahren werden.

Weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden aufgrund der geringfügigen Änderung nicht benötigt.

Wie im ursprünglichen Plan wird festgesetzt, dass Garagen und Carports wegen ihres baulichen Erscheinungsbildes innerhalb eines 5 Meter breiten Vorgartenstreifens zwischen Behrnenweg und der Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Dies unterstreicht den aufgelockerten Siedlungscharakter und führt zu einem attraktiven und weitläufigen Straßenprofil. Offene Stellplätze sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

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

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

Die Entsorgung von Schmutzwasser des Plangebietes kann durch die vorhandene Kanalisation im Behrnenweg gewährleistet werden. Für anfallendes Niederschlagswasser werden, im Gegensatz zu vielen Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 073 – Auf dem Behrnen, keine Festsetzungen im Bebauungsplan 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.

Zu beachten sind die sich bei langanhaltenden mittleren Hochwasser stark verändernden Grundwasserstände bei der Projektierung der Versickerungsanlagen. Unter derartigen Gegebenheiten kann der Horstergraben ausufernd, so dass eine Niederschlagswasserversickerung temporär nicht funktioniert.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Umweltprüfung und Belange des Umweltschutzes**

Bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Das Plangebiet besteht aus mehreren Baugrundstücken sowie einer noch unbebauten Wiese, die aber bereits planerisch für eine Bebauung vorgesehen ist. Durch die Änderung wird das vorhandene Baufenster nach Süden verschoben, eine Vergrößerung findet nur minimal statt. Damit wird keine zusätzliche Versiegelung von Flächen vorbereitet. Eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit nach Rechtskraft des Ursprungsplanes hat zudem nicht stattgefunden, da das Plangebiet teilweise bebaut, teilweise als Wiese belassen wurde. Es ist auch nicht von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen, die nicht bereits im Ursprungsplan berücksichtigt und ggf. kompensiert sowie ausgeglichen worden sind. Auch das Ausgleichskonzept des Ursprungsplanes bleibt unangetastet.

Da somit nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der nicht erkennbaren negativen Wirkungen auf die Schutzgüter einschließlich deren Wechselwirkungen auszugehen ist, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

## **6.2 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 300 m aus. Im Zuge einer Ortsbegehung sind keine planungsrelevanten Vogelarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gesichtet worden noch wurden Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Reptilien festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht entdeckt. Die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben kann mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen wird der Freiraum innerhalb des Wohnquartiers nicht 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.

## **6.3 Eingriffsregelung**

Die bauleitplanerische Eingriffsregelung findet bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Anwendung.

## **6.4 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.

## **6.5 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Hamminkeln“ (Steinkohle) und dem Bergwerksfeld Rees (Steinsalz) . Es ist kein Bergbau umgegangen und auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen zu rechnen.

## **6.6 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Polder Xanten-Kleve, also im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheines. Das Plangebiet wird zum einen durch den am Rhein verlaufenden Banndeich und zum anderen durch den Patersdeich, als 2. Deichverteidigungslinie vor Rheinhochwasser geschützt.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zur Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 073 – Auf dem Behrnen – sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nötig, da sich die betreffenden Grundstücke in Privatbesitz befinden und das Änderungsverfahren in Rücksprache mit dem Eigentümer des

noch unbebauten Grundstückes erfolgt. Die weitere Bebaubarkeit der bereits bebauten Grundstücke wird auch weiterhin sichergestellt. Daher ist von einer baulichen Umsetzung seitens der Eigentümer auszugehen.

## 8. Kosten und Finanzierung

Für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Fortführung oder der Umsetzung der Planung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Kalkar als Träger der Bauleitplanung fallen, können ggf. Kosten auftreten, die bis zum Satzungsbeschluss noch ermittelt werden.

## 9. Flächenbilanz

| Bezeichnung            | Größe m <sup>2</sup> | Größe ha |
|------------------------|----------------------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet | 1.688                | 0,169    |

## Verwendete Unterlagen

Fachkommission Städtebau  
der Bauministerkonferenz

Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung  
von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der  
Städte

Kreis Kleve

Landschaftsplan 05 Kalkar des Kreises Kleve (im  
Aufstellungsverfahren)

Deutsche Grundkarte (Abbildung 1)

Luftbilder des Katasteramtes Kreis Kleve (Abbildung 2)

Bebauungsplanübersicht des Katasteramtes Kreis Kleve  
(Abbildung 3)

Bezirksregierung Düsseldorf

Gebietsentwicklungsplan GEP 99

Regionalplan Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) (im  
Aufstellungsverfahren)

Stadt Kalkar

Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar

Stadt Kalkar, 14.03.2016