

Kalkar, den 24. August 2017

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

## **22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 - Erholungsgebiet Oybaum -**

- Beschluss über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

### 1. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 027 „Erholungsgebiet Oybaum“ wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 29.06.1983 rechtsverbindlich; der Bebauungsplan sollte laut seiner Begründung „die Errichtung eingeschossiger Wochenendhäuser mit ausbaubarem Dachgeschoss in variabler Bauweise ermöglichen“. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollte „der Wochenendhauscharakter sichergestellt und eine Dauernutzung ausgeschlossen werden“. Die Festsetzungen des B-Plans von 1983 sahen eine maximale Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächen(GRZ)- und Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,2 vor. Stellplätze waren im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Der Bebauungsplan wurde zuvor am 17.05.1983 zwar vom Regierungspräsidenten genehmigt; aufgrund von Planungs- und Verfahrensmängeln wurden jedoch zahlreiche Maßgaben und Auflagen verfügt, denen der Rat der Stadt im Zuge eines Beitrittsbeschlusses gefolgt ist. Die textlichen Festsetzungen zum Wochenendhausgebiet präziserte der Regierungspräsident als Auflage wie folgt:

- (1) Das Wochenendhausgebiet Oybaum dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
- (2) Zulässig sind
  1. Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von 65 m<sup>2</sup>
  2. Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen
  3. Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und in Angliederung an den Hauptbaukörper.
- (3) Nicht zulässig sind
  1. Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
  2. Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen

Die Maßgaben und Auflagen des damaligen Regierungspräsidenten werden verwaltungsintern jeweils als separate Änderung des B-Plans geführt; ab der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 027 wurden die ersten, tatsächlichen Änderungen in einem (vereinfachten) Verfahren bearbeitet. Während die 19. und 21. Änderung lediglich kleinteilige, auf einzelne Grundstücke

bezogene Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorsahen, umfasste die 20. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Am 19.09.2002 beschloss der Rat der Stadt im Zusammenhang mit der 20. Änderung unter anderem die nachstehend genannten textlichen Festsetzungen:

- (1) Das Wochenendhausgebiet Oybaum dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
- (2) Zulässig sind
  1. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung von mehr als 28° bis zu einer Grundfläche von 65 m<sup>2</sup>,
  2. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung bis 28° bis zu einer Grundfläche von 90 m<sup>2</sup>,
  3. Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen,
  4. Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche in Angliederung an den Hauptbaukörper,
  5. Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO, die nicht in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> auf den Baugrundstücken.
- (3) Nicht zulässig sind
  1. Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
  2. Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen

Aktuell liegt der Verwaltung ein Antrag von Eigentümern eines Grundstücks im Erholungsgebiet Oybaum vor, wonach nun weitere Änderungen in ein planungsrechtliches Verfahren eingebracht werden sollen. Durch die Änderung der Maße der baulichen Nutzung und der Grundfläche von Nebenanlagen sowie der Zulässigkeit von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann ein Rückbau der Anlagen, die derzeit nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, vermieden werden. Die Vorgaben sollen wie folgt aufgeführt und wie in den Anlagen 2 und 3 dargestellt geändert werden:

- (1) Das Wochenendhausgebiet Oybaum dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern
- (2) Zulässig sind
  1. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung von mehr als 30° bis zu einer Grundfläche von 65 m<sup>2</sup>,
  2. Wochenendhäuser mit einer Dachneigung bis 30° bis zu einer Grundfläche von 95 m<sup>2</sup>,
  3. Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) auf den überbaubaren Grundstücksflächen,
  4. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auf den Baugrundstücken,
  5. Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, die nicht in Angliederung an den Hauptbaukörper errichtet werden, bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> auf den Baugrundstücken.
- (3) Nicht zulässig sind  
Garagen und Stellplätze (einschl. Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Punkt 4 der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 027 – Erholungsgebiet Oybaum – wird durch diese 22. Planänderung nicht ersetzt.

In seiner Sitzung am 13.07.2017 hat der Rat der Stadt Kalkar den Beschluss über die Durchführung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 027 - Erholungsgebiet Oybaum - gefasst (s. Ds.-Nr.: 10 / 366). Gleichzeitig wurde der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Diese haben im Zeitraum vom 07.08.2017 bis 21.08.2017 einschließlich stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit

wurden fünf Stellungnahmen zum Thema Größe der baulichen Anlagen und dauerhaften Wohnen vorgetragen. Seitens der Träger öffentlicher Belange sind bis zur Erstellung der Drucksache keine Stellungnahmen vorgetragen worden. Die Kreisverwaltung Kleve verwies jedoch darauf, dass ihre Stellungnahme aufgrund der Urlaubszeit verspätet eintreffen wird. Der Abwägungsvorschlag zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen ist in der Anlage 1 zu dieser Drucksache dargestellt, ggf. werden noch erforderliche Abwägungsvorschläge zur Sitzung nachgereicht.

Vorbehaltlich der Abwägung der Stellungnahme der Kreisverwaltung Kleve schlägt die Verwaltung vor, im weiteren Verfahrensschritt die Beschlüsse zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. 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 Anlage 1 zur Drucksache dargestellt, Stellung genommen.

Gleichzeitig werden die Beschlüsse über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Zielstellung ist die Aufhebung und Neufestsetzung von Maßen der baulichen Nutzung und der Grundfläche von Nebenanlagen sowie die Zulässigkeit von Garagen im Erholungsgebiet.

Dr. Schulz