

Kalkar, den 10. Januar 2017

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

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 095 - Swartkopweg

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13 a BauGB

1. Sachverhalt:

Das in der Anlage zu dieser Drucksache dargestellte Plangebiet (Gemarkung Wissel, Flur 10, Flurstück 118), zentral im Kalkarer Stadtteil Wissel an der Straße „Swartkopweg“ gelegen, ist rund 3.900 m² groß. Ein Großteil des Grundstücks ist nicht bebaut. Der Stadtverwaltung Kalkar liegt nun ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das in Rede stehende Grundstück vor, da der Eigentümer einen Teil der Fläche einer Bebauung zuführen möchte.

Das Grundstück wird im Süden und Westen durch die Straße „Swartkopweg“, im Osten durch die Grenze des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB „Pastor-Smits-Weg“ und im Norden durch das Grundstück Gemarkung Wissel, Flur 10, Flurstück 112 begrenzt. Derzeit wird der Großteil der Fläche gärtnerisch oder als Weideland genutzt. Bauplanungsrechtlich handelt es sich hierbei um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Der Antrag des Flächeneigentümers sieht vor, auf dem Grundstück insgesamt vier weitere Wohnbauvorhaben zu realisieren (s. Anlage 2). Drei dieser Baugrundstücke sollen an der nördlichen Seite entstehen, eines im Süden. Die zwei hinterliegenden Grundstücke in Norden werden durch eine Privatstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen, das südlich gelegene durch die bestehende Verkehrsfläche auf den Flurstücken 220 und 221 in der Flur 10 in der Gemarkung Wissel. Diese befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Nutzung der Fläche durch die späteren Eigentümer des südlich gelegenen Grundstückes ist privatrechtlich zu regeln. Die Erschließung muss sichergestellt sein. Gemäß des Planungskonzeptes bleiben die Bestandsgebäude erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag entsprochen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können Bauvorhaben ermöglicht werden, welche sich gut in die umliegenden Strukturen einfügen, insbesondere in die Struktur der Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB „Pastor-Smits-Weg“. Durch die Verdichtung im Innenbereich des Stadtteils wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Entwicklung von Wohnbauvorhaben vermieden. Dies entspricht dem Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, so wie es in § 1 a Abs. 2 BauGB festgehalten ist.

Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 095 - Swartkopweg - im beschleunigten Verfahren

gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verfahren kann auf eine Umweltprüfung einschließlich des Umweltberichts verzichtet werden. Gemäß des § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Die Prüfung der Einhaltung des Artenschutzes hat gleichwohl zu erfolgen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten in Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Sämtliche Planungsleistungen und Gutachten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

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:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 095 - Swartkopweg - mit dem in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Geltungsbereich beschlossen.

Gleichzeitig werden die Beschlüsse über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB jeweils in Verbindung mit § 13 a BauGB gefasst.

Zielstellung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im gewachsenen Kern des Kalkarer Stadtteils Wissel.

Dr. Schulz