

## STADT KALKAR



20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 006  
– Schwanenhorst –  
(Begründung/ Entwurf)

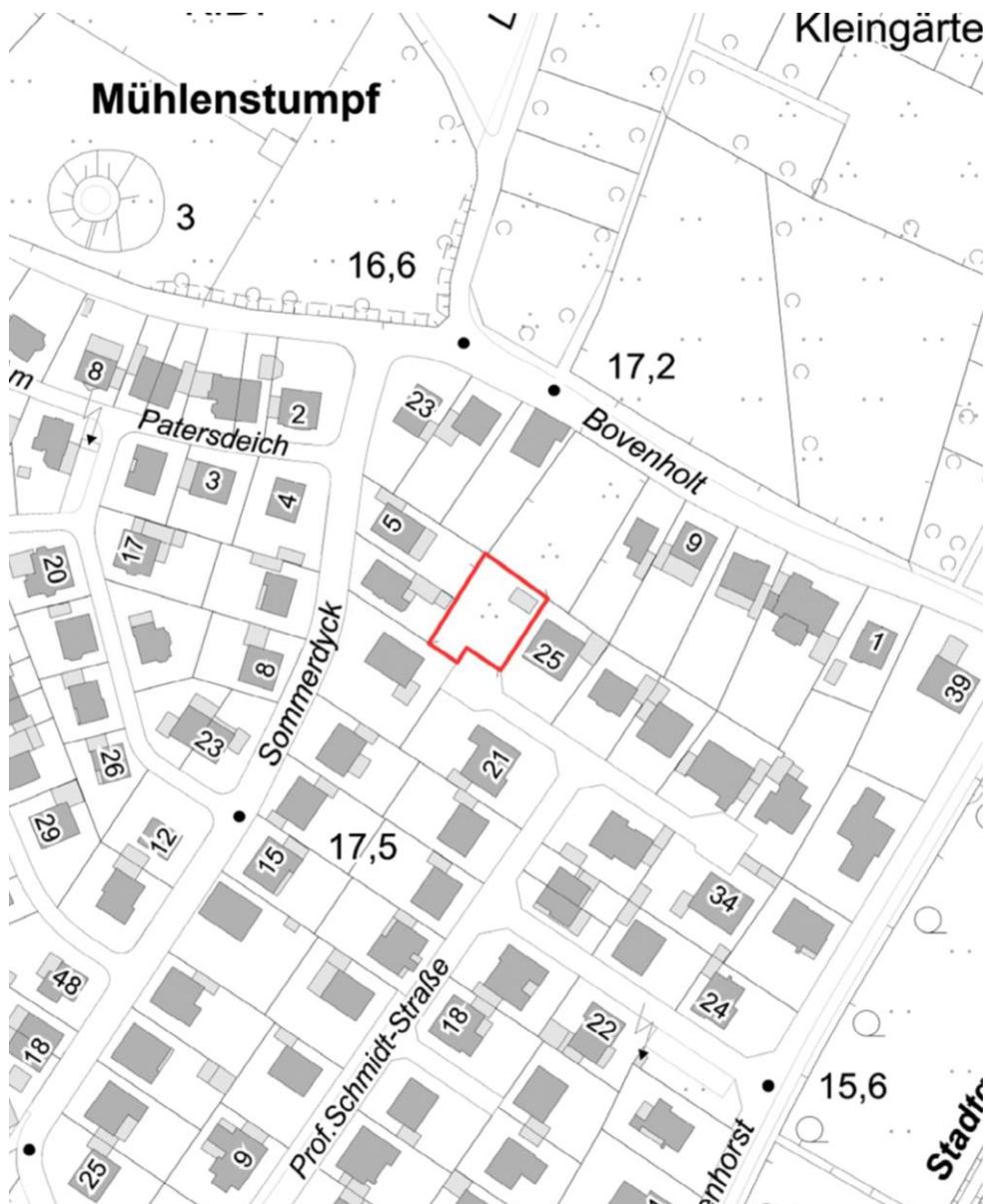


Abbildung 1: Plangebiet (rote Umrandung) (ohne Maßstab)



## Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets .....	2
2. Übergeordnete Planungen .....	2
2.1 Verhältnis zur Landesplanung .....	2
2.2 Flächennutzungsplan sowie weitere übergeordnete Planungen .....	3
2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen .....	3
3. Anlass und Ziele des Bebauungsplans sowie Erfordernis der Planung.....	4
3.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans .....	4
3.2 Erfordernis der Planung .....	4
4. Planverfahren.....	5
5. Festsetzungen und weitere Planinhalte .....	5
5.1 Festsetzungen.....	6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5.2 Weitere Planinhalte und Hinweise .....	6
5.2.1 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr .....	6
5.2.3 Ver- und Entsorgung (Flächen und Anlagen) .....	7
6. Umweltbelange .....	7
6.1 Umweltprüfung und Belange des Umweltschutzes .....	7
6.2 Artenschutz .....	8
6.3 Bodendenkmalschutz .....	8
6.4 Bergbau .....	8
6.5 Kampfmittel .....	9
6.6 Hochwasserschutz .....	9
7. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	9
8. Kosten und Finanzierung.....	9
9. Flächenbilanz .....	9



## 1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – befindet sich in der Gemarkung Kalkar und umfasst im Wesentlichen einen Bereich östlich der Straße Sommerdyck, nördlich der Straße Schlüskesgraben, westlich der Graben- und Wallzone des historischen Stadtkerns sowie südlich einer lockeren Bebauung, die an der Straße Bovenholt liegt. Das Plangebiet der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – befindet sich im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst. Südlich grenzt die Professor-Schmidt-Straße an während sich östlich und westlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Gärten befinden. Nördlich befinden sich bislang unbebaute Grundstücke, die zurzeit als Gärten genutzt werden.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit als Garten genutzt. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken Gemarkung Kalkar, Flur 18, Flurstücke 15, 16, 17 und 93.

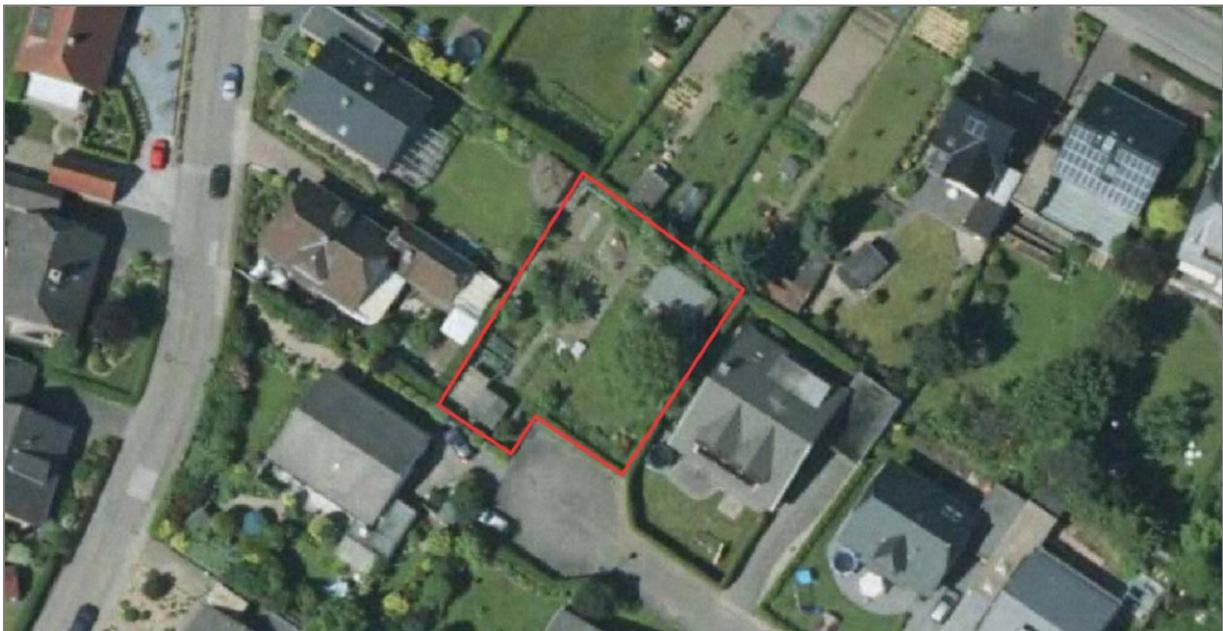


Abbildung 2: Luftbild Stand 2012 (ohne Maßstab)

## 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 zurzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) (Stand 18.08.2016) als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Darüber hinausgehende Funktionszuweisungen liegen nicht vor.

Im sich zurzeit in Aufstellung befindlichem Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf) wird die Fläche ebenfalls als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. 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 zurzeit gültigen Flächennutzungsplan (Stand 18.08.2016) ist das Grundstück als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Dies gilt auch für den sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Durch die Bebauungsplanänderung wird dem jetzigen sowie zukünftigen FNP durch die vollständige Beibehaltung der Festsetzung eines reinen Wohngebietes weiterhin entsprochen. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

## 2.3 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst, der für den Bereich „reines Wohngebiet“ festsetzt. Sonstige baurechtliche Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

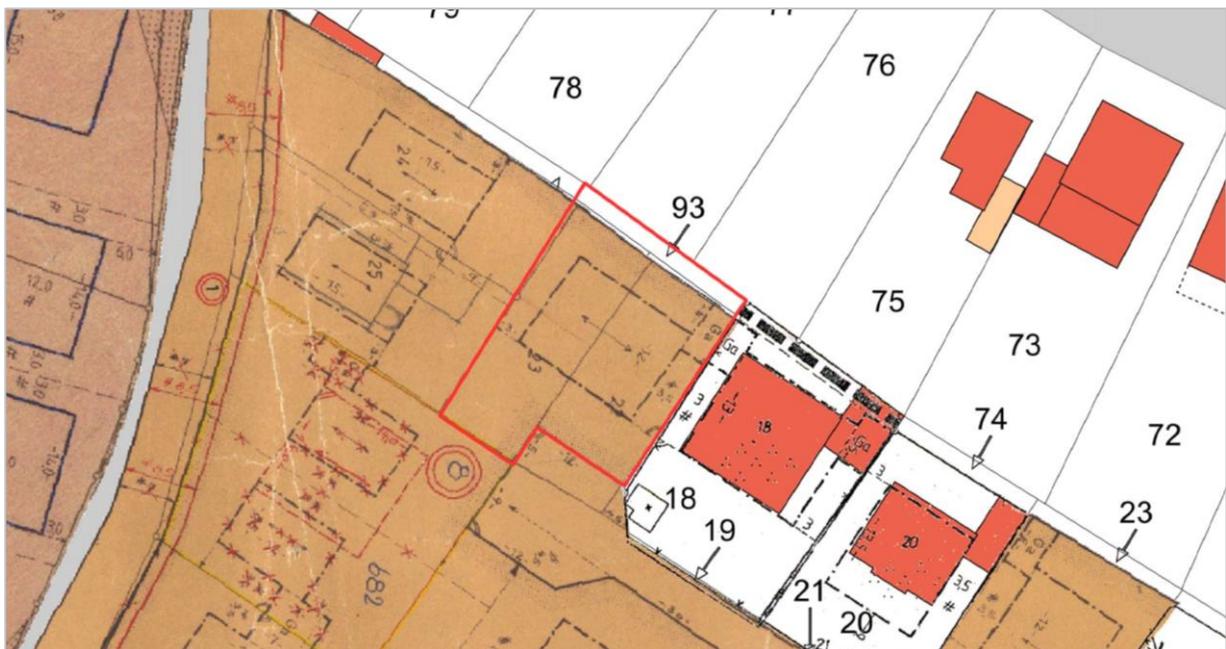
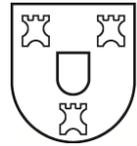


Abbildung 3: Übersicht der geltenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)



## **3. Anlass und Ziele des Bebauungsplans sowie Erfordernis der Planung**

### **3.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – liegt der Stadt Kalkar im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans ein Antrag auf Änderung der Baugrenzen vor.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – ermöglichen grundsätzlich die Errichtung und Nutzung eines Wohngebäudes. Jedoch würde das angefragte Gebäude die Baugrenzen im südlichen und nördlichen Teil überschreiten, wodurch das Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich unzulässig wäre. In der näheren Umgebung des Plangebiets der 20. Änderung sind in der Vergangenheit bereits Änderungen des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – vorgenommen worden, die u.a. eine Verschiebung der Baugrenzen zur Folge hatten.

Zur baulichen Umsetzung des Vorhabens ist somit die Änderung der bisher festgesetzten Baugrenzen notwendig. Daher soll das Baufenster im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets erweitert werden.

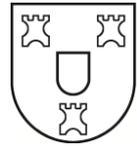
Das Antragsbegehren ist in städtebaulicher Hinsicht vertretbar, da das ursprüngliche städtebauliche Konzept beibehalten und die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – sichergestellt wird. Damit wird die Neuausweisung von Freiraum „auf der grünen Wiese“ reduziert und die Innenentwicklung von Kalkar gefördert. Dadurch können höherwertige Flächen für Natur und Landschaft vor Eingriffen geschützt werden.

### **3.2 Erfordernis der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 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.

Das geplante Gebäude ist aufgrund fehlender überbaubarer Grundstücksflächen nicht im Plangebiet realisierbar, entspricht aber ansonsten den weiteren Anforderungen des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst. Es würde das vorhandene städtebauliche Konzept weiterführen und die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans sichern.

Für eine bauliche Umsetzung von Vorhaben zur besonderen Berücksichtigung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die mithilfe der Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – und somit ein Erfordernis der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind 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 reinen Wohngebiet festgesetzter Bereich dazu beitragen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Den unterschiedlichen Belangen ist dabei in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Diese dient der städtischen Innenentwicklung. 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 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – 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. 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 (zitiert nach 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, nach dessen Regelungen der weitere Verfahrensablauf durchgeführt wird. Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB).

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

## 5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – werden im Überlappungsbereich durch die Festsetzungen dieser 20. Änderung vollständig ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – inklusive aller bisherigen Änderungen sind



weiterhin unverändert zu beachten und gelten auch für die 20. Änderung, soweit sie durch die Festsetzungen dieser 20. Änderung nicht ersetzt oder verändert werden. Damit soll das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans einschließlich der bisher erfolgten Änderungen weiterhin gesichert und gleichzeitig die noch zu entwickelnde Bebauung besser an das städtebauliche Konzept angepasst werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die Festsetzungen der 20. Änderung, die die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – für den Änderungsbereich ersetzen. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die Festsetzungen unverändert. Es werden lediglich diejenigen Festsetzungen erläutert, die sich im Vergleich zum Ursprungsplan einschließlich der zugehörigen Änderungen geändert haben.

## 5.1 Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, wie im Ursprungsplan einschließlich der bisher erfolgten Änderungen, als reines Wohngebiet festgesetzt. Im nördlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 006 – Schwanenhorst – geringfügig um das Flurstück Gemarkung Kalkar, Flur 18, Flurstück 93 erweitert, um das beantragte Vorhaben baurechtlich zu ermöglichen. In diesem Bereich wird ebenfalls ein reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die bereits im ursprünglichen Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung übernommen, um eine einheitliche und städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

### 5.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

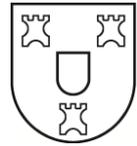
Die Festsetzungen zu den Baugrenzen werden geringfügig angepasst. Im nördlichen Teil des Plangebiets werden, ebenso wie im südlichen Teil, geringfügig Flächen ergänzt, um die bauliche Umsetzung des angefragten Vorhabens sicherzustellen. Die maximale Bebaubarkeit des Grundstückes im Hinblick auf die Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl bleibt jedoch unverändert, wodurch eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung vermieden wird. So werden auch weiterhin solche Gebäudeformen und –arten, die bereits im ursprünglichen Plan vorgesehen waren, ermöglicht und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Verbindung mit den anderen Festsetzungen auch zukünftig sichergestellt.

## 5.2 Weitere Planinhalte und Hinweise

### 5.2.1 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung kann wie bisher über die Professor-Schmidt-Straße erfolgen. Es müssen dabei keine neuen Erschließungsanlagen seitens der Stadt Kalkar errichtet werden.

Die nach der Landesbauordnung NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Diese können ausreichend innerhalb



des Plangebiets errichtet und direkt von der Professor-Schmidt-Straße angefahren werden. Zusätzliche öffentliche Stellplätze werden aufgrund der geringfügigen Änderung nicht benötigt.

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

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

Die Entsorgung von Schmutzwasser des Geltungsbereiches kann durch die vorhandene Kanalisation in der Professor-Schmidt-Straße gewährleistet werden. Für anfallendes Niederschlagswasser werden keine Festsetzungen vorgenommen, da dessen Beseitigung durch die allgemein geltenden rechtlichen Bestimmungen ausreichend geregelt wird.

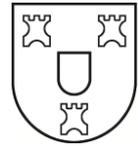
## **6. Umweltbelange**

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

Bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Das Plangebiet wird zurzeit als Garten genutzt. Durch die Änderung werden geringfügig neue überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, die übrigen Festsetzungen aber beibehalten. Damit wird keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung von Flächen vorbereitet, insbesondere da die maximal versiegelbare Fläche nicht geändert wird. Zudem werden die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstückes nicht geändert, womit nicht von erhöhten Umweltbelastungen auszugehen ist. Eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit nach der Rechtskraft des Ursprungsplanes einschließlich der bisher erfolgten Änderungen hat, mit Ausnahme des gewachsenen Baumes, nicht stattgefunden. Da das Grundstück bisher als Baugrundstück vorgesehen war und in der Artenschutzprüfung keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden wurden (s. Punkt 6.2), sind keine nennenswerten negativen umweltrelevanten Auswirkungen anzunehmen, die nicht bereits im Ursprungsplan einschließlich seinen Änderungen berücksichtigt worden sind. Im Übrigen ist bei einem Verfahren nach § 13a BauGB kein bauplanerischer Ausgleich erforderlich.

Es ist somit nicht von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen, die nicht bereits im Ursprungsplan berücksichtigt worden sind. Damit ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der nicht erkennbaren negativen Wirkungen auf die Schutzgüter einschließlich deren Wechselwirkungen auszugehen. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.



## 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 500 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 Änderungen der Baugrenzen bzw. der zu bepflanzenden Fläche wird der Freiraum innerhalb des Quartiers 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 Bebauungsplans betroffen sein könnten, sind nicht gegeben. Den Anforderungen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird entsprochen.

Ferner ist gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

## 6.3 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.

## 6.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenden Bergwerksfeld „Hamminkeln“ und über dem auf Steinsalz verliehenden Bergwerksfeld „Rees“, die sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen befinden. Im Bereich des Plangebiets ist in naher Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Es wurde kein Bergbau aus der Vergangenheit im Plangebiet dokumentiert.



## 6.5 Kampfmittel

Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet besteht nicht. Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.

## 6.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Umsetzung der 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 006 – Schwanenhorst – sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nötig.

## 8. Kosten und Finanzierung

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 –.

## 9. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe m <sup>2</sup>	Größe ha
Reines Wohngebiet	rund 610	rund 0,06



## 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)  Karte aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster- Informationssystem (Abbildung 1)  Luftbilder des Katasteramtes Kreis Kleve (Abbildung 2)  Bebauungsplanübersicht des Katasteramtes Kreis Kleve (Abbildung 3)
MURL (1998)	Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998. MBl. NW 39, 1998, S. 654 - 665
RP Düsseldorf:	Gebietsentwicklungsplan GEP 99  Regionalplan Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) (im Aufstellungsverfahren)
Stadt Kalkar	Flächennutzungsplan Stadt Kalkar

Stadt Kalkar, 18.08.2016