Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 097

„Stadtkern Grieth - Legestraße“

Entwurfsbegründung

Februar 2019

Stadt Kalkar

Bebauungsplan Nr. 097
„Stadtkern Grieth – Legestraße“

Entwurfsbegründung

Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin
Markt 20
47564 Kalkar

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

StadtUmBau

Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten 1

2 Räumlicher Geltungsbereich 3

3 Gegenwärtiger Zustand 4

4 Planungsvorgaben 5

5 Ziele des Bebauungsplans 5

6 Planungsrechtliche Festsetzungen 5

6.1 Art der baulichen Nutzung 5

6.2 Maß der baulichen Nutzung 6

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 6

6.4 Örtliche Bauvorschriften 7

7 Erschließung 7

8 Ver- und Entsorgung 7

9 Belange von Natur und Landschaft 8

10 Artenschutz 9

11 Immissionsschutz 12

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege 14

13 Hochwasserschutz 14

14 Altlasten und Altablagerungen 15

15 Bodenordnende Maßnahmen 15

16 Kosten 15

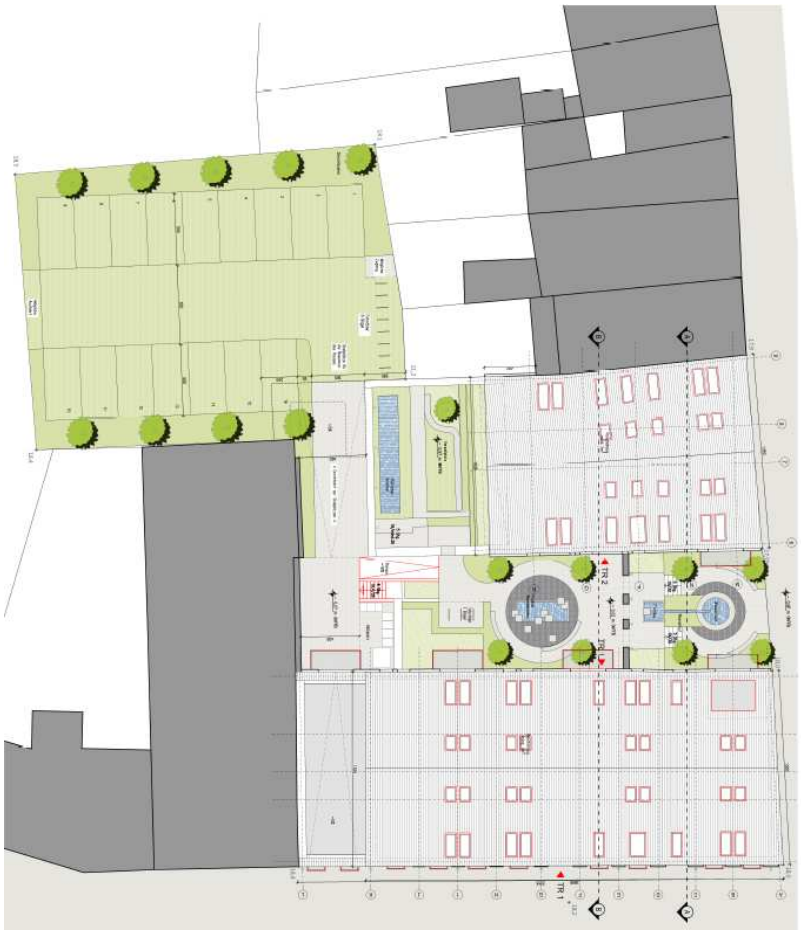
1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Kalkar beabsichtigt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 097 „Stadtkern Grieth - Legestraße“ durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Investors, die ehemalige Molkerei im Stadtteil Grieth zu sanieren, teilweise umzubauen und umzunutzen. Die Bausubstanz ist in einem verbesserungsbedürftigen Zustand.

Im November 2017 wurde zur Vorbereitung der Baumaßnahme ein städtebaulicher Entwurf für diese Entwicklungsfläche erarbeitet.

Abbildung: Städtebauliches Konzept für die Fläche, Ingenieurbüro Ingenbleek + Kern, Berlin, 2017 (ohne Maßstab)



Der mittlere eingeschossige Teil, Teile des westlichen Bauriegels und die hinteren eingeschossigen Gebäudeteile sollen abgerissen werden, um die Licht- und Luftverhältnisse zu verbessern. Die verbleibenden Gebäudeteile sollen im Zuge der beabsichtigten Kernsanierung so wiederhergestellt werden, dass sie den Ansprüchen zeitgemäßer Wohnräume in Bezug auf Lichtverhältnisse und Grundrissaufteilungen (Barrierefreiheit) gerecht werden. Ziel der Sanierungsarbeiten ist die Herstellung von insgesamt 21 Wohnungen.

Die geplante Sanierung und Umnutzung wurde nicht nach § 34 BauGB genehmigt, da mit ihr städtebauliche Herausforderungen verbunden sind und die aus dem Abwägungsgebot resultierenden zu berücksichtigenden Belange die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich machen.

Das der Planaufstellung zugrundeliegende Vorhaben selbst sieht zwar ein Wohngebäude vor, doch ist das Grundstück der ehemaligen Molkerei im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung zu sehen. Das Baugrundstück ist Teil einer fast geschlossenen Blockrandbebauung zwischen Legestraße, Griether Markt, Schuldamm und Katernstraße. Die Stadt Kalkar hat deshalb das Plangebiet für das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf den gesamten Block ausgeweitet, der eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe mit einem Übergewicht von Wohngebäuden aufweist.

Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblichen Fläche innerhalb eines bestehenden Ortskerns und ermöglicht im Zuge einer Kernsanierung eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke.

Sie korrespondiert mit dem Bestreben der Stadt Kalkar, eine den Anforderungen der demografischen Entwicklung entsprechende, gezielte und zukunftsfähige Innenentwicklung voranzutreiben. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers und keinen Eingriff in den unberührten Außenbereich.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

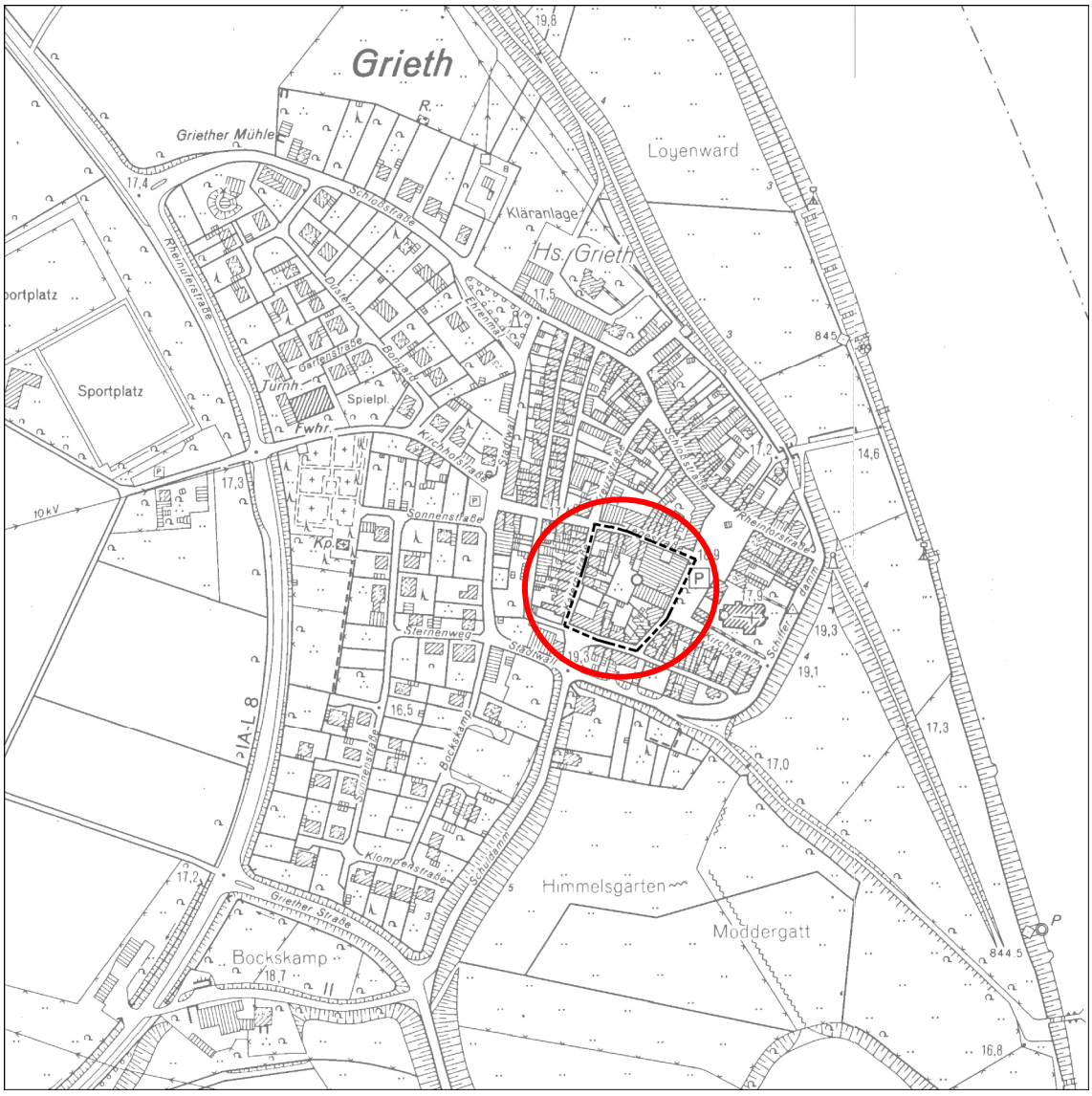
2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 097 umfasst die Flurstücke 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 122, 123, 124, 125, 127, 237, 238, 244, 245, 246, 261, 262, 282, 283, 284, 305 und 306 in der Flur 2 der Gemarkung Grieth. Das Plangebiet ist 5.425 m² groß. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Westen durch die Katernstraße
- im Norden durch die Legestraße
- im Osten durch den Griether Markt
- im Süden durch den Schuldamm

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Grieth. Überplant wird der komplette, von den vier Straßen Katernstraße, Legestraße, Griether Markt und Schuldamm eingefasste Block, der mit Ausnahme einiger Baulücken an der Katernstraße bereits heute überwiegend bebaut ist. Es herrscht eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe mit einem Übergewicht von Wohngebäuden vor. Die ehemaligen Betriebsgebäude einer Molkerei, welche zum Umbau/Umnutzung vorgesehen sind, befinden sich im Nordosten des Plangebiets. Die Freifläche innerhalb des Plangebiets wird derzeit als Ziergartenfläche genutzt und ist mit diversen Bäumen und Sträuchern sowie einigen Gartenschuppen bestanden.
Am östlichen Siedlungsrand Grieths verläuft getrennt durch Deichanlagen von Süden nach Norden der Rhein mit seinen weitläufigen Grünlandbereichen.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (Quelle: TIM online)

4 Planungsvorgaben

Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 5.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Jedoch befindet sich das Vogelschutzgebiet DE4203-401 Unterer Niederrhein in rund 150 m Entfernung östlich des Plangebiets.

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Molkerei im Stadtteil Grieth und die planungsrechtliche Neuordnung eines bestehenden Ortskernbereichs.
Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, ein attraktives, gemischt genutztes Ortskernquartier zu erhalten und weiterzuentwickeln.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll entsprechend der bestehenden und auch für die Zukunft beabsichtigten Nutzungsmischung und dem vorzufindenden städtebaulichen Charakter als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.
Diese noch sehr junge Baugebietskategorie wurde mit der Novelle der Baunutzungsverordnung von 2017 eingeführt. Die Gründe für die Schaffung dieser neuen Gebietskategorie lagen vor allem in dem Spannungsfeld von dem Bedarf nach Schaffung angemessenen Wohnraums einerseits und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits. Aufgrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist das neue Urbane Gebiet auch stark mit dem Themenkomplex Nachverdichtung, Innenentwicklung und Flächenkonversion verwoben. Das Urbane Gebiet soll zu einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege beitragen.
Die Stadt Kalkar hat das Urbane Gebiet gewählt, da die Fläche zum einen im Bestand dem mit dem MU intendierten städtebaulichen Charakter entspricht und zum anderen die neue Gebietskategorie eine Möglichkeit bietet, eine Konzeption für die Zukunft umzusetzen, die mit den bisher möglichen Baugebieten nicht möglich war. Dem Plangebiet soll eine städtebauliche Entwicklung in Richtung einer

Nutzungsmischung ohne ein vorgeschriebenes ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Für den vorliegenden Fall bedeutet das, dass im Fall der Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden Vorhabens eine überwiegende Wohnnutzung anzunehmen ist, die beispielsweise in einem Mischgebiet unzulässig wäre. Auf der anderen Seite dürfte auch die gewerbliche Nutzung überwiegen, solange die Wohnnutzung nicht wesentlich gestört würde.
Zusammenfassend ist das Urbane Gebiet am besten dafür geeignet, die Planungskonzeption der Stadt Kalkar für den zu überplanenden Bereich in Grieth umzusetzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe bestimmt.
Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 werden die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen eingehalten.
Mit der Einführung des Urbanen Gebiets wurde vom Gesetzgeber auch das Ziel verfolgt, die bauliche Dichte zu erhöhen. Von der zulässigen GRZ her liegt das MU mit maximal 0,8 genau zwischen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK). Das der Planung zugrundeliegende Vorhaben und die damit im Zusammenhang stehende zu erwartende Dominanz von Wohnnutzungen im überplanten Bereich wäre aufgrund der Obergrenze der GRZ weder im WA zulässig, noch würde eine Kerngebietsfestsetzung passen, da hier das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.
Die bauliche Ausnutzung und Versiegelung des Grundstücks der ehem. Molkerei wird im Vergleich zum Ausgangszustand reduziert, da die Konzeption des Investors einen Teilabriss des Gebäudebestands sowie eine Begrünung der Fläche vorsieht.
Ziel der Festsetzungen zu den maximalen Firsthöhen ist insbesondere eine der Lage des Plangebiets entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).
Die zulässigen Firsthöhen sollen sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen.
Die Festsetzungen wurden an den Bestandshöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgerichtet. Innerhalb des Plangebiets wurde die bestehende Höhenstaffelung zwischen der ehemaligen Molkerei und der übrigen Bebauung aufgegriffen und der Häuserblock in zwei Teilflächen unterteilt. Im Bereich der Molkerei, wo die Gebäude zum Griether Markt hin orientiert sind und im Bestand die übrigen Gebäude um bis zu vier Meter überragen, soll die Firsthöhe von rund 32 m über NHN (entsprechend rund 14 m über Gelände) auch weiterhin möglich bleiben. Die übrigen Bestandsgebäude werden auf die maximale Firsthöhe von 28 m festgeschrieben.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.
Für das Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise mit seitlicher Grenzbebauung festgesetzt, die sich aus dem vorgefundenen Bestand ableitet.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Regelung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen, etwa durch Balkone, soll die Errichtung attraktiver Außenwohnbereiche erleichtern, ohne gleichzeitig eine generell vergrößerte Baugrenze ausweisen zu müssen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Kalkar macht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch, eine auf Landesrecht beruhende Regelung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dabei handelt es sich um Vorgaben zum Nachweis notwendiger Stellplätze. Die Stellplatzregelung ist landesrechtlich durch § 48 BauO NRW geregelt.
Gemäß § 48 Abs. 2 BauO NRW kann „die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Bebauungsplan oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) festgelegt“ werden. Die dort festgelegte Zahl ist dann maßgeblich. Der vorliegende Bebauungsplan enthält demgemäß für die Fläche der ehemaligen Molkerei (Teilfläche MU 1) die Regelung, dass für jede Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Für die Stellplätze stehen im Innenhof entsprechende Flächen zur Verfügung. In Anlehnung an § 48 Abs. 3 BauO NRW wird darüber hinaus festgelegt, dass auf die Herstellung notwendiger Stellplätze verzichtet werden kann, wenn es zu einem nachträglichen Ausbau eines Dachgeschosses kommt. Gleichzeitig entfällt die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages (Ablösebetrag) an die Stadt Kalkar, da eine Stellplatzablösung im historischen Ortskern nicht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Kalkar entspricht.
Mit der in den Bebauungsplan aufgenommenen Stellplatzregelung beabsichtigt die Stadt Kalkar, die Nachnutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Molkerei auch etwa in Form eines Dachausbaus zu erleichtern und gleichzeitig den Innenhof vor einer zu starken Beanspruchung durch Stellplätze zu bewahren.

7 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist vollständig vorhanden. Sie erfolgt jeweils von der angrenzenden öffentlichen Straße aus. Die Herstellung neuer öffentlicher Verkehrsflächen oder privater Erschließungswege ist im Zuge der Bauleitplanung nicht erforderlich.
Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vollständig vorhanden. Die Leitungen und Kanäle liegen in den vier das Plangebiet begrenzenden Straßen.
Die konkrete Planung der Hausanschlüsse erfolgt, sofern Neubauten geplante sind, auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.
Die Entwässerung wird über ein Trennsystem sichergestellt. Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen

werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Diese Regelung greift hier nicht, da das gesamte Plangebiet bereits bebaut ist und mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Neubauvorhaben vorbereitet werden.
Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.
Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund der starken Versiegelung des Plangebiets sind verschiedene Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um hier eine eingriffsnahe Kompensation zu gewährleisten.
Im Plangebiet sind insgesamt 8 klein-mittelkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Crataegus laev. ‚Pauls Scarlet'	Weißdorn ‚Pauls Scarlet'
Crataegus x mordenensis 'Toba'	Weißdorn 'Toba'
Fraxinus excelsior ‚Atlas'	Gemeine Esche ‚Atlas'
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt'	gew. Trauben-Kirsche ‚Schloss Tiefurt'
Sorbus aucuparia	Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta'	Winter-Linde ‚Erecta'

Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 cm StU.

Darüber hinaus sind Dächer über Stellplätzen flächendeckend und dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.
Diese Maßnahmen dienen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die Pflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Die formulierten Anforderungen an die Mindestgröße der Pflanzbeete und das

zu gewährleistende Wurzelraumvolumen erfolgen aus ökologischen Gesichtspunkten, um für die neu anzupflanzenden Bäume gute Wuchs- und Entwicklungsvoraussetzungen zu schaffen.
Darüber hinaus sind durch die Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Entwicklungsfläche keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.
Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

10 Artenschutz

ASP I

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung[1] festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.
Dazu wurde in einem ersten Schritt das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Keine der für den 2. Quadranten der TK25 4203 (Kalkar) aufgeführten planungsrelevanten Arten findet im Untersuchungsgebiet einen essentiellen Lebensraum.
Während der Ortsbesichtigung wurden im Untersuchungsgebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung insgesamt sechs verschiedene Vogelarten angetroffen, darunter zwei als planungsrelevant eingestufte Arten. Dabei handelte es sich um Dohlen und Haussperlinge, die im Plangebiet und direkten Siedlungsumfeld bei der Nahrungssuche beobachtet wurden. Beide Arten werden im Kreis Kleve zusätzlich zu den im FIS aufgeführten Arten als planungsrelevante Arten gelistet. Sie halten sich im gesamten Siedlungsbereich, sowohl im Plangebiet als auch der weiteren Umgebung auf und nutzen diesen als Nahrungsfläche. Niststätten der beiden Gebäudebrüter, die möglicherweise von der Maßnahme betroffen sein könnten, wurden nicht festgestellt. Für die Arten stellt die im Plangebiet gelegene Gartenfläche jedoch möglicherweise einen geeigneten Teilbereich eines Nahrungshabitats dar. Im Rahmen der zukünftigen, gleichbleibenden Nutzung als Ziergarten und der Verfügbarkeit umliegender, qualitativ gleichwertiger Ausweichmöglichkeiten sowie der hohen Störungsresistenz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die örtliche Population zu erwarten. Die Funktion des Plangebiets als Nahrungshabitat bleibt im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten. Bei beiden Arten handelt es sich um ausgesprochene Kulturfolger, die nahezu alle Lebensraumtypen der Siedlungs- und Siedlungsrandbereiche besiedeln, die ökologische Funktion des Plangebiets wird durch die Maßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt. Für weitere in Siedlungsbereichen vorkommende Höhlenbrüter wie den Gartenrotschwanz fehlen essentielle Habitatelemente wie natürliche Bruthöhlen in Kopf- und Obst-

[1] StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 097 „Stadtkern Grieth / Legestraße“ Stadt Kalkar, Kevelaer, 21.01.2019

bäumen bzw. geeignete Gebäudenische/Dachvorsprünge sowie geeignete Nahrungsflächen mit kurzwüchsiger, schütterer Vegetation.

Bei den übrigen vier angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben.
Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge. Ein mögliches Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Bezüglich potenzieller Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse kann die Existenz von Fortpflanzungsstätten und Winterquartieren für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden, da der im Plangebiet befindliche Baumbestand aufgrund seiner Ausprägung, geringen Größe und Lage im Siedlungsbereich kein geeignetes Habitat darstellt. Lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch den Eingriff ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten.
An den Außenfassaden der im Plangebiet befindlichen Gebäude wurde kein Quartierpotential für Fledermäuse der Siedlungsbereiche festgestellt. Der Innenbereich ist ausreichend verschlossen und somit von weiteren Untersuchungen ausgenommen. Von den im Plangebiet befindlichen Gebäuden ist lediglich der Gebäudekomplex der ehemaligen Molkerei von Umbauten bzw. Teilabbruch betroffen. Die beiden Hauptbaukörper sind in Klinkerbauweise errichtet und z.Zt. leerstehend, im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeflächen, im Obergeschoss Wohnungen. Der Dachboden ist zugänglich und ausgeräumt, der Dachstuhl des Satteldachs ohne Isolierung oder Spaltenräume und vollständig einsehbar. Hinweise auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. Winterquartier durch gebäudebewohnende Fledermausarten wie dem Braunen Langohr bestehen nicht. Der Lebensraumtyp Gärten sowie der Luftraum im Plangebiet bleiben als potentielles Nahrungshabitat für die weit verbreitete Art Zwergfledermaus auch nach dem Vorhaben erhalten.
Hinweise aus dem Fachinformationssystem des Landes NRW (FIS) sowie dem Fundortkataster zu Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor.
Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Fledermauspopulationen durch die geplante Maßnahme kann ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.
Die im Fachbeitrag genannte Vermeidungsmaßnahme bzgl. der Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und deren Reduzierung auf ein Mindestmaß wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gleiche gilt für die genannten Hilfsmaßnahmen für Gebäudebrüter. An den vorhandenen und geplanten Gebäuden an den frei anfliegbaren Gebäudeseiten (v.a. Südseite) können künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen in regensicherer Lage

angebracht werden. Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion" der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

FFH-Vorprüfung

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Vogelschutzgebiet (VSG) Unterer Niederrhein wurde eine FFH-Vorprüfung[2] durchgeführt, in der mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des VSG durch das Vorhaben untersucht werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Wirkungen für die innerhalb des 300 m Radius gelegenen Teile des VSG können aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch bereits vorhandene Bebauung bzw. den am Siedlungsrandbereich verlaufenden Deich ausgeschlossen werden. Ein Verlust von Habitatkomplexen durch baubedingte Störwirkungen innerhalb des Wirkraums ist aufgrund des fehlenden Lebensraumpotentials im Umfeld des Vorhabens für Arten des VSG ebenfalls auszuschließen. Baustraßen oder Bauflächen auf Teilflächen des VSG sind ausgeschlossen, da das Gebiet sich im Siedlungskern befindet und bereits vollständig erschlossen ist. Diffuse Stoffeinträge durch den Baustellenverkehr sind bei Einhaltung der einschlägigen Vorgaben und Vorschriften mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auf die Lebensraumfunktion der Arten innerhalb des VSG und der Kohärenz des Schutzgebietssystems sind daher für den Wirkpfad auszuschließen.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes, so dass eine anlagebedingte Flächeninanspruchnahme von Habitaten der Vogelarten des Anhang I bzw. Art. 4 Abs. 2 VS-Richtlinie ausgeschlossen werden kann. Verluste von Lebensräumen der Vogelarten außerhalb des VSG können sich auch auf das VSG auswirken. Eine Austauschbeziehung zwischen dem Plangebiet und den Lebensräumen geschützter Arten innerhalb des Vogelschutzgebietes ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie die fehlende Eignung des Plangebiets als Habitat, insbesondere für Zug- und Rastvögel, Wasservögel bzw. störungsempfindliche Offenlandarten nicht zu erwarten. Die Sanierungs- und Umnutzungsarbeiten finden innerhalb des bereits bebauten Plangebiets statt. Anlagebedingte Verluste von Habitaten geschützter Arten außerhalb des VSG, die sich auf deren Erhaltungszustand im VSG auswirken können sowie ein Verlust von Lebensraumkomplexen können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Innerhalb des Wirkraums sind keine grundwasserbeeinflussten Lebensraumtypen vorhanden, so dass zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigungen auf den Grundwasserhaushalt, die sich ggf. auch auf Habitate innerhalb des VSG auswirken könnten, nicht zu erwarten sind. Ein zusätzlicher Nähr- und Schadstoffeintrag durch die Umnutzung findet nicht statt. Anlagenbedingte Barriere- und Silhouettenwirkungen sind aufgrund der Durchführung im Ortszentrum, der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet sowie der Lage außerhalb des VSG auszuschließen.

[2] StadtUmBau GmbH: FFH-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 097 „Stadtkern Grieth / Legestraße" der Stadt Kalkar, Kevelaer, 21.01.2019

Da im außerhalb des Plangebiets gelegenen Deichvorland bereits Freizeitnutzungen bestehen (Schiffsanleger, Besucherparkplatz) und auch auf der Planfläche durch die vorhandene Bebauung eine regelmäßige menschliche Nutzung stattfindet, ist nicht von zusätzlichen betriebsbedingten Störungen durch Lärm, menschliche Anwesenheit, oder visuelle Wirkungen auszugehen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der menschlichen Anwesenheit ist aufgrund der Beibehaltung der Flächennutzung (Allgemeine Baufläche) nicht zu erwarten. Darüber hinaus liegen die großflächigen, in der Überflutungszone des Rheins gelegenen Teilflächen des VSG in ausreichender Entfernung und sind durch den Siedlungskörper sowie den Deich abgeschirmt. Betriebsbedingte Störungen der geschützten Vogelarten sind daher aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der Abschirmung des Plangebiets auszuschließen. Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet und aufgrund der hauptsächlichen wohnlichen Nutzung ist keine Gefährdung grundwasserbeeinflusster Lebensraumtypen zu erwarten. Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts sowie Nährstoffeinträge, die sich ggf. auch auf Habitate innerhalb des VSG bzw. umliegende Gewässer auswirken könnten, sind daher nicht gegeben. Bezüglich diffuser Schadstoffeinträge durch die zukünftige Nutzung des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass die Erschließung über die bestehenden Zuwegungen erfolgt. Beeinträchtigungen der Lebensräume der Arten innerhalb des VSG sind daher mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Stoffliche Emissionen (Stickoxide, Feinstäube) aus Hausfeuerungsanlagen, gewerblicher Nutzung und Anliegerverkehr der Gebäude ändern sich nicht gegenüber der bestehenden Nutzung bzw. sind nicht einzeln vom Hintergrundwert des umgebenden Siedlungsbereichs abzugrenzen.

Aufgrund der durchgeführten FFH-Vorprüfung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszugehen. Die Planung ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich.

11 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung und Sanierung der ehemaligen Molkerei in Grieth wurde ein Schallgutachten[3] erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Im Falle immissionsschutzfachlicher Konflikte wäre aufzuzeigen, mit welchen Mitteln diese Konflikte zu lösen sind. Möglicherweise notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen.
Konkreter Anlass für die Schalluntersuchungen waren die im Innenhof geplanten 16 Stellplätze im Zusammenhang mit dem Sanierungsvorhaben. Laut Gutachten sind die ermittelten Beurteilungspegel an den Kriterien der TA Lärm zu messen. Die relevanten Parkplatzemissionen wurden nach den Vorgaben der bayerischen Parkplatzlärmstudie erhoben.
Eine relevante Lärmvorbelastung wurde nicht ausgemacht und deshalb nicht mitberechnet. Im Rahmen der Untersuchung wurden 9 Immissionsorte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Emissionen aus dem Parkplatz eingehalten werden.
Als grundsätzliches Ergebnis ist festzuhalten, dass in der Grundvariante ohne Schallschutz Überschreitungen der Tagesrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (55 dB) nur an einem Immissionsort zu erwarten sind. Nachts werden hingegen an mehreren Immissionsorten die Richtwerte für Allgemeine

[3] Grüner Ingenieurbüro e.K.: Detaillierte Prognose zur Schallemission und –immission – Planungsunterlage (Entwurfsplanung) für einen Parkplatz auf dem Betriebsgrundstück der ehemaligen Molkerei Grieth, Berichts-Nr. 009-2018-L02, Chemnitz, 20.06.2018

Wohngebiete (40 dB), Mischgebiete (45 dB) und teilweise auch Urbane Gebiete (48 dB) überschritten. Aus diesem Grund wurde durch den Schallgutachter ein so genanntes gemindertes Emissionsszenario unter der Berücksichtigung von vertretbaren Schallschutzmaßnahmen gerechnet. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Errichtung von 2 bis 3 m hohen Schallschutzwänden um die geplanten Stellplätze herum, die Überdachung eines Teils der Stellplätze sowie die Überdachung der Zufahrt zu den Stellplätzen über die Legestraße. Eine Maximalvariante der Schallminderung mit einer Komplett-Überdachung des neuen Parkplatzes im Innenhof wurde aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt.
Die Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen bewirkt laut Gutachter eine erhebliche Immissionsminderung, so dass nur noch am Immissionsort 7 im Bereich der südlichen Fassade an der Legestraße 32 (Bereich der Zufahrt zu dem Parkplatz im Innenhof) in den Nachtstunden eine Überschreitung des Richtwertes für Urbane Gebiete (48 dB) um 1,6 dB(A) zu erwarten ist. Und dies auch nur im Erdgeschoss. Bei dem ebenfalls zu betrachtenden Spitzenpegelkriterium, wonach der zulässige Immissionsrichtwert tagsüber um maximal 30 dB (A) und zur Nachtzeit um maximal 20 dB (A) überschritten werden darf, wird dieser Wert nur noch minimal, nämlich um 0,2 dB(A) am Immissionsort 7 überschritten. Diese Überschreitung im Zehnteldezibelbereich ist für das menschliche Ohr nicht mehr von einem eingehaltenen Wert zu unterscheiden und fällt in den Abwägungsspielraum. Auch kann das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen zu Wohnanlagen geringer gewichtet werden, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren.
Angesichts der genannten Überschreitung im Erdgeschoss an der Südfassade der Legestraße 32 wird für diesen Bereich zusätzlich zu den Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Überdachung, Einhausung, Schallschutzwände) eine Maßnahme des passiven Schallschutzes festgesetzt. Hier sind für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf der lärmzugewandten Gebäudeseite aufweisen, im Erdgeschoss schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Für die oberen Etagen sorgt die Festsetzung der überdachten Zufahrt zu den Parkplätzen im Innenhof an dieser Stelle für die notwendige Einhaltung der Richtwerte.

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben. Die aufgeführten Maßnahmen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans über Festsetzungen sichergestellt.

Aus gutachterlicher Sicht wurde mit Schreiben vom 26.07.2018 in Ergänzung zu dem genannten Gutachten vom 20.06.2018 bestätigt, dass bei einer Einstufung des Plangebiets als Mischgebiet „die Forderungen zum Schallschutz für das Anrainergebiet zum Planungsstandort erfüllt werden“ könnten. Diese Einschätzung ist auf das hier festgesetzte Urbane Gebiet übertragbar, da die Richtwerte für Urbane Gebiete noch über denen für Mischgebiete liegen.

In diesem Zusammenhang ist auch in die Gesamtbetrachtung einzustellen, dass sich die Lärmsituation in dem zu betrachtenden Häuserblock im Vergleich zur früheren Molkereinutzung erheblich verbessern wird, da damals die Milchtransporte ebenfalls über den heute für die Parkplätze vorgesehenen Innenhof abgewickelt wurden, und das auch und überwiegend im sensiblen Nachtzeitraum.

Insgesamt ist angesichts der geplanten Nutzung und der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Das Ruhebedürfnis der zukünftigen Bewohner wurde in Form der genannten Maßnahmen hinreichend berücksichtigt. Sollte sich im Zuge der Genehmigungsplanung ein deutlich geringerer Stellplatzbedarf im Innenhof ergeben und - belegt durch schalltechnische Einzelnachweise - eine geringere Geräuschkulisse zu erwarten sein, kann von einzelnen schalltechnischen Maßnahmen abgewichen werden, sollten diese nicht mehr oder nicht mehr vollständig erforderlich sein.

Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe ist auszuschließen, und im Vergleich zur früheren Nutzung ist eine deutliche Verbesserung zu erwarten. Schließlich kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordneten Parkplätzen entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem auch durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung des Ortsteils Grieth – Stadtgrundriss mit Silhouette. Ziel der Satzung ist der Erhalt der Stadtsilhouette und des auf das Mittelalter zurückgehenden Stadtgrundrisses aus städtebaulichen und historischen Gründen. Aufgrund der Lage innerhalb des Satzungsgebiets bedürfen Änderungen von baulichen Anlagen der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zur Berücksichtigung im Zuge von Baugenehmigungsverfahren.
Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. In der direkten Nachbarschaft, an der Legestraße, am Griether Markt und am Schuldamm, befinden sich mehrere Baudenkmäler.
Eine Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erkennen.
Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

13 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 76 WHG i.V.m. § 112 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der Rhein fließt in rund 170 m Abstand östlich des Plangebiets. Im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wurde der Rhein als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko bewertet. Die vorliegende Planfläche befindet sich innerhalb eines durch einen Deich geschützten Gebiets.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet hinter den bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis)

und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen zwischen 1 und 4 m ausgesetzt. Der mögliche Überflutungsbereich im Falle eines extremen Hochwassers ist aus diesem Grund nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Ziel dieser bis Ende 2015 erarbeiteten Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

14 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

16 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Kalkar nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Bauherrn für die Umnutzung der ehemaligen Molkerei übernommen.

Erarbeitet:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

27. Februar 2019