

Kalkar, den 5. Februar 2014

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

**47. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 020 – Wissel-Süd –**

hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Sachverhalt:

Der Verwaltung ist ein Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Gemarkung Wissel, Flur 10, Flurstück 262 zugegangen.

Der Antragsteller beabsichtigt, dass Wohngebäude Dünenweg 7 aus familiären Gründen mit einem, an das vorhandene Wohngebäude anschließenden, Anbau mit Flachdach zu erweitern (s. Anlagen 1 und 2 z. Ds.).

Wie aus der Anlage 3 zur Drucksache (Ist-Zustand) ersichtlich ist, setzt der Bebauungsplan für das betreffende Grundstück ein Baufenster mit fünf Meter Abstand zum Dünenweg fest.

Der Antragsteller beantragt zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens die Teilaufhebung des oben beschriebenen Baufensters bei gleichzeitiger Neufestsetzung durch Aufweitung desselben im Anschluss an das bestehende Gebäude Dünenweg 7. Die Aufweitung der Baugrenze beträgt in Richtung Dünenweg auf einer Länge von 9,00 m zwischen ca. 1,8 m und 2,45 m in der Breite (s. Anlage 3 z. Ds.: geplante Änderung).

Das Antragsbegehren ist in städtebaulicher Hinsicht vertretbar, da eine entsprechende Vorbildfunktion im Bereich Dünenweg 1 vorliegt. Hier wurde die Baugrenze gemäß Ratsbeschluss vom 28. November 1991 um 3,50 m in Richtung Dünenweg verschoben. Zudem ist bereits am Dünenweg 37 ein entsprechender Flachdachanbau realisiert (s. Anlage 1 z. Ds.: Übersicht und Ds.-Nr.: 5/466).

Darüber hinaus ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung auch in gestalterischer Hinsicht vertretbar, da diese Erweiterung des Baufensters unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes und der vorhandenen Grünflächen die einzige Möglichkeit für eine qualitative bauliche Nachverdichtung auf dem Baugrundstück darstellt.

Da sowohl die Grundzüge des Bebauungsplanes als auch die Baugebietscharakteristik nicht berührt werden, schlägt die Verwaltung vor, die bestehenden Baugrenzen aufzuheben und diese gleichzeitig unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung neu festzusetzen.

Um die durch Einzel- und Doppelhäuser charakterisierte Umgebung städtebaulich zu sichern, schlägt die Verwaltung ergänzend vor, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude zu begrenzen.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten in Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanänderung.

Die Erstattung der durch die Verwaltung erbrachten Planungsleistungen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kalkar und dem Antragsteller.

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:

Die 47. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 020 – Wissel-Süd – wird, wie in der Anlage 2 z. Ds. (geplante Änderung) dargestellt, beschlossen.

Zielstellung ist die Teilaufhebung des Baufensters bei gleichzeitiger Neufestsetzung durch Aufweitung desselben zur besonderen Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Bereich der Flurstücke 968 und 994 (teilweise), alle Flur 10, Gemarkung Wissel.

In Vertretung

Sundermann