

Begründung

Bebauungsplan Nr. 044

– Gewerbegebiet Talstraße –

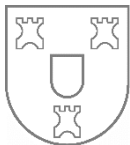
4. Änderung



Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf

Stand: 29. Mai 2018



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	1
2.	Rahmenbedingung	1
3.	Übergeordnete Planung	2
4.	Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange	2
4.1.	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB	3
4.2.	Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	3
4.3.	Belange der Wirtschaft und der Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB	4
4.4.	Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 (6) Nr. 12 BauGB	4
5.	Festsetzungen und weitere Planinhalte	5
	Art der baulichen Nutzung	5
	Maß der baulichen Nutzung	5
	Baugrenzen und Baulinien	5
	Textliche Festsetzungen	5
6.	Rechtliche Grundlagen	5
7.	Verfahrensvermerke	6



1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Der Stadtverwaltung Kalkar liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – vor. Der Antragsteller ist ein ortsansässiger Betrieb des Landmaschinenhandels, welcher die Errichtung einer neuen Halle plant. Derzeit ist die baulich zulässige Höhe auf 7 Meter beschränkt. Aufgrund der technischen und baulichen Anforderungen der Maschinen reicht die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe zukünftig für die Errichtung der neuen Halle nicht mehr aus. Der Antragsteller möchte gerne am Standort bleiben und benötigt zur langfristigen Sicherung des Gewerbes eine bauliche Höhe von 12 Metern.

Ziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die langfristige Sicherung des Gewerbebestandes des Antragstellers an der Kastellstraße. Durch die Änderung soll dem Gewerbebetrieb die Errichtung einer benötigten Maschinenhalle ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingung

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Kalkar hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.044 – Gewerbegebiet Talstraße – am (Datum des Aufstellungsbeschlusses) beschlossen.

Lage und Größe

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 umfasst eine Größe von 0,46 ha. Durch die Planänderung werden die Flurstücke Gemarkung Kalkar, Flur 15, Flurstücke 95 und 103 überplant. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die Kastellstraße, im Westen an das Flurstück 107 in derselben Gemarkung und Flur und im Süden an das Flurstück 1997 in der Flur 6, Gemarkung Kalkar.

Luftbild des Plangebiets



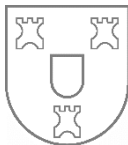


3. Übergeordnete Planung

- Landesentwicklungsplan** Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), in Kraft getreten am 08. Februar 2017, weist die Stadt Kalkar als Grundzentrum aus. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu der übergeordneten Planung.
- Regionalplanung** Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD), bekanntgemacht am 13.04.2018, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der zweckgebundenen Nutzung „ASB für Gewerbe“ dargestellt. Die geplante Änderung entspricht somit den Aussagen des Regionalplanes.
- Im Regionalplan ist unter Punkt 3.3.1 „Bereiche für Gewerbe und Industrie“ das Ziel Nr. 3 formuliert. Dieses besagt, dass Bereiche für Gewerbe und Industriebetriebe getrennt von schützenswerten Nutzungen angesiedelt werden sollen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes entspricht dem angesprochenen Trennungsgrundsatz, wodurch das Ziel des Regionalplanes erfüllt wird.
- Flächennutzungsplan** Der Bereich der Planänderung ist im Flächennutzungsplan, wirksam durch Bekanntmachung der Genehmigung vom 12.05.1977 und inzwischen mehrfach geändert, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit leitet sich das Planvorhaben aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab.
- Im derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadt Kalkar ist das Gebiet ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit leitet sich das Planvorhaben auch aus den Vorgaben des neuen Flächennutzungsplanes ab.

4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange

- Planung** Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – umfasst die Anpassung der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen zur Sicherung des Standortes eines Kalkarer Gewerbebetriebes. Die Traufhöhe wird zukünftig auf 29,10 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von rund 12 m über dem Geländeniveau. Die übrigen Festsetzungen, die im Ursprungsplan getroffen worden sind, bleiben von der Planänderung unberührt.
- Planverfahren** Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Änderungsgebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – in einem gewachsenen Gewerbegebiet liegt, welches seit über 30 Jahren planungsrechtlich erfasst ist. Das Verfahren kann somit nach den Vorgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, kann eine Vorprüfung des Einzelfalls entfallen. Es wird, wie im Rahmen des beschleunigten Verfahrens möglich, aufgrund der Größe des Plangebiets von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen. Gleichzeitig wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Es entfällt ebenfalls eine Ausgleichspflicht, da Maßnahmen, welche im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, bereits vorher als ausgeglichen gelten und eine abschließende Ausgleichsflächenbilanzierung entfallen kann.



Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nachfolgende Belange, die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgelistet sind, sind bei der Planung im Allgemeinen zu berücksichtigen und werden im nachfolgenden Kapitel bewertend erläutert:

Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderung an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes	✓
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften	X
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes	✓
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft und der Versorgung	✓
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	✓
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	X

4.1. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB

Ortsbild

Die Änderung der zulässigen baulichen Höhe von 7 auf 12 Meter hat deutliche Auswirkungen auf das Ortsbild im Bereich Kastellstraße. Die geplante Anlage wird die umgebende Bebauung um etwa 5 Meter überragen. Das Plangebiet liegt jedoch mitten in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet, so dass diese Beeinträchtigung, auch unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen der Stadt, städtebaulich vertretbar ist.

4.2. Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Mensch

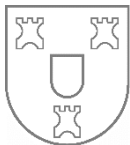
Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da lediglich die zugelassene Höhe von baulichen Anlagen geändert wird und keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

Immissionen

Ein Anstieg der Immissionen ist nicht zu erwarten, da am Standort bereits heute ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Diesem wird durch die Planänderung lediglich die Möglichkeit der Standortsicherheit eingeräumt. Ein erhörter Immissionsausstoß ist nicht zu erwarten.

Gewässer

Im Umkreis von mindestens 300 Metern sind keine Gewässerstrukturen vorzufinden. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Gewässer zu erwarten.



Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines seit Jahrzehnten festgesetzten Gewerbegebietes. Hochwertige landschaftliche oder natürliche Strukturen sind nicht vorzufinden. Die Planung hat entsprechend keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.</p>
Artenschutz	<p>Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren erforderlich. Dabei konzentriert sich das Artenschutzregime auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.</p> <p>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 200 m aus. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht zu erwarten, auch können Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Reptilien ausgeschlossen werden. Fledermausquartiere und die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben können mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Planbereich wird bereits heute als Gewerbegrundstück genutzt. Durch die Planänderung wird Bautätigkeit ausgelöst werden, da der Antragsteller ein konkretes Vorhaben umsetzen möchte. Grundsätzlich hat die Bebauungsplanänderung aber keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG sind durch den Vorhabenträger auch in der Bauphase auszuschließen.</p>
Klima	<p>Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da durch die Änderung lediglich die Höhe baulicher Anlagen geändert wird und keine klimarelevanten Bereiche betroffen sind.</p>
Boden	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keinen zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Eine negative Beeinflussung des Schutzgutes Boden kann ausgeschlossen werden.</p>
	<p>4.3. Belange der Wirtschaft und der Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB</p>
Wirtschaft und Infrastruktur	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes. Durch die Anpassung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird dem Interesse des Gewerbes Rechnung getragen. Die Planänderung hat positive Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft.</p>
	<p>4.4. Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 (6) Nr. 12 BauGB</p>
Hochwasserrisiko- management	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebietes des Rheins gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz. Der Rhein ist etwa 4,2 km entfernt. Die Deichsanierungsmaßnahmen auf dem Stadtgebiet Kalkars schreiten weiter voran, so dass die Auswirkungen eines Hochwasserereignisses nach heutigem Stand der Technik bestmöglich abgemildert werden.</p> <p>Um die negativen Auswirkungen in Bezug auf Sachschäden gering zu halten, soll bei Neubaumaßnahmen auf eine hochwasserangepasste Bauausführung geachtet werden.</p>



5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße – werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem Ursprungsplan. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet GE₃ festgesetzt. Die mit dieser Festsetzung verbundenen Beschränkungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend den Vorgaben des Ursprungsplanes. Lediglich die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 29,10 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies entspricht in etwa der beantragten Höhe von 12 m über dem Geländeneiveau.

Baugrenzen und Baulinien

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen sind weiterhin einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen gelten weiterhin.

6. Rechtliche Grundlagen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Kalkar, Fachbereich Planen – Bauen – Umwelt, Verwaltungsneubau, Markt 20, 47546 Kalkar eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966)

Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf (DSchVO), vom 02.08.2000 (Abl. Reg. Ddf. 2000 S. 238)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)



7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 044 – Gewerbegebiet Talstraße –, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Bebauungsplan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur oder textliche Festsetzungen dargestellt.

§ 2 (1)	Datum	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
§ 3 (1)	entfällt	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
§ 4 (1)	entfällt	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
§ 3 (2)	Datum	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
§ 4 (2)	Datum	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	Datum	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Kalkar, den 06.06.2018