

Kalkar, den 25. November 2014

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

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum –

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Sachverhalt:

Für einen ehemals im Stadtteil Kalkar-Kehrum ansässigen Hersteller von Molkereiprodukten wurde im Rahmen der Standortsicherung eine neue Energiezentrale errichtet. Die Energiezentrale diene der Erzeugung von Hochdruckdampf und Kaltwasser sowie der Produktionsabwasserneutralisation.

Der Energiezentralenstandort grenzt direkt an das vorhandene Betriebsgelände und umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha Größe, bestehend aus dem Flurstück 40, Flur 14, Gemarkung Appeldorn (s. Anlage 1 z. DS.). Er liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum –.

In seiner Sitzung am 13. November 2008 hat der Rat der Stadt Kalkar die oben erläuterte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – als Satzung beschlossen (vgl. DS-Nr. 8/497).

Zum jetzigen Zeitpunkt setzt der verbindliche Bauleitplan daher für den baulich genutzten Bereich ein Gewerbegebiet und für den übrigen Bereich eine Grünfläche fest, daher konnte die Energiezentrale auf dem Grundstück errichtet werden.

Mit Datum vom 15. September 2014 ist der Stadt Kalkar ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich der derzeitigen Energiezentrale zugegangen. Die Antragstellerin begründet ihr Änderungsbegehren mit dem Emissionsverhalten einer Energiezentrale. Demnach sei es während des Betriebes der Energiezentrale zu anhaltenden Erschütterungen im benachbarten Wohnhaus gekommen.

Aufgrund des o.g. Antrages schlägt die Verwaltung unter Zugrundelegung des Gebotes der Rücksichtnahme vor, die umweltschützenden Belange einer Wohnnutzung in planungsrechtlicher Hinsicht gegenüber der heranrückenden gewerblichen Nutzung stärker zu gewichten und den Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Die zurzeit ausgewiesene Gewerbegebietsfestsetzung soll dahingehend eingeschränkt werden, dass zukünftig grundsätzlich nur noch das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen, wie bzw. entsprechende Lager- und Verwaltungsgebäude, zulässig sind.

In Folge dessen würde sich die zukünftig zulässige Nutzung nach den Zulässigkeitskriterien der geplanten Änderung richten. Der Drucksache ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung und textlicher Festsetzungen) als Anlage 2 beigefügt.

Da die geplante Änderung eine Nutzungseinschränkung für das Flurstück 40, Flur 14, Gemarkung Appeldorn vorsieht, werden die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Vor diesem Hintergrund ist keine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB möglich.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die betreffende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – am 19. November 2008 rechtskräftig wurde. Insofern die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes innerhalb einer Frist von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird und hierdurch nicht nur eine unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintreten würde, könnte der Grundstückseigentümer eine Entschädigung in Geld verlangen.

Um vor diesem Hintergrund das Bebauungsplanänderungsbegehren der Antragstellerin hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit grundsätzlich beurteilen zu können, schlägt die Verwaltung vor, in einem ersten Verfahrensschritt über die Aufstellung der Änderung und über die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu entscheiden.

2. Kosten und Deckung der Kosten:

Es entstehen der Stadt Kosten im Zusammenhang mit den ortsüblichen Bekanntmachungen im Amtsblatt.

Die Deckung der Bekanntmachungskosten erfolgt aus Haushaltsmitteln für sonstige ordentliche Aufwendungen (Zeile 16) aus dem Produkt 090101 – Räumliche Planung und Entwicklung grundstücksbezogener Ordnungsmaßnahmen –.

Die Planungsleistungen werden durch die Verwaltung erbracht.

3. Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – beschlossen.

Gleichzeitig werden die Beschlüsse über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Ziel der Änderung ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb des Flurstückes 40, Flur 14, Gemarkung Appeldorn.

In Vertretung

gez.
Sundermann