

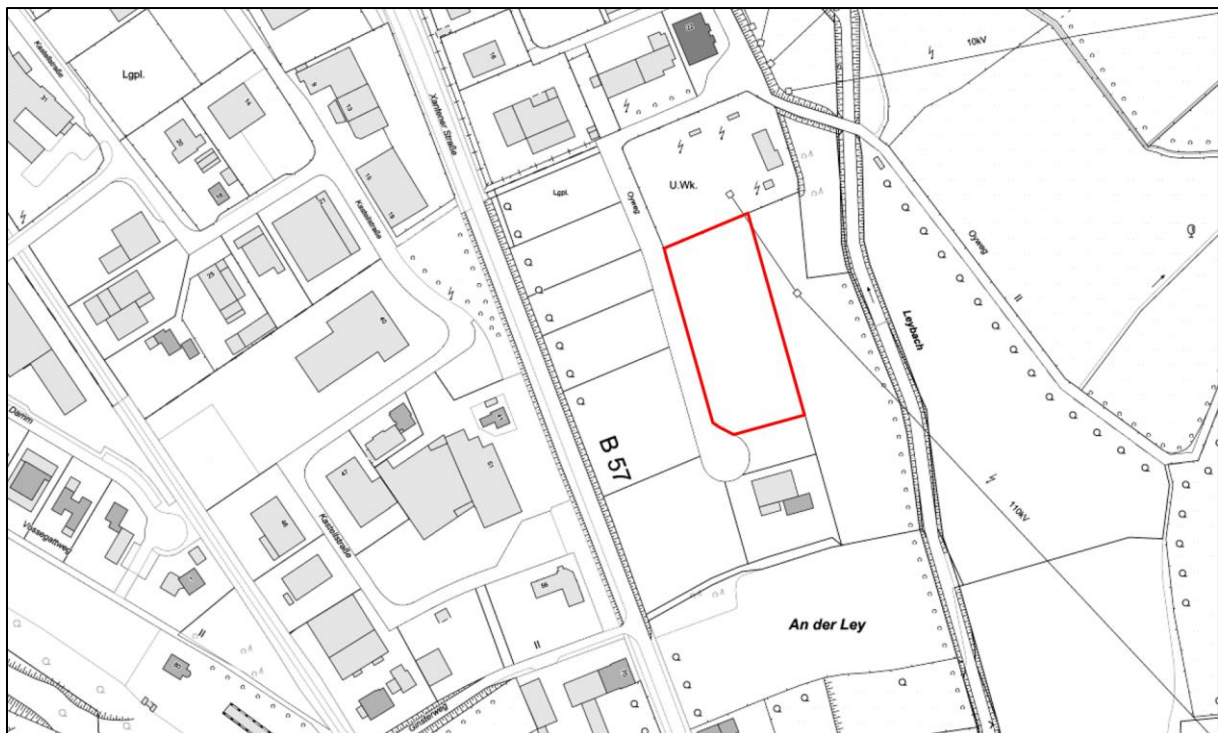


Begründung

Bebauungsplan Nr. 084

– Gewerbegebiet Kalkar-Ost –

1. Änderung



© Kreis Kleve Geobasisdaten 2022

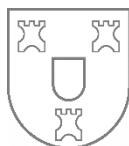
Stand: 19.07.2022

Inhalt

1. Räumliche Einordnung	1
2. Hintergrund und Erfordernis der Planung	2
3. Zielstellung des Planvorhabens	3
4. Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
4.1 Landesentwicklungsplan	3
4.2 Regionalplan	3
4.3 Flächennutzungsplan	3
4.4 Bebauungsplan	4
4.5 Landschaftsplan	5
5. Planverfahren.....	6
6. Umfang und Auswirkungen der Planung.....	7
6.1 Städtebauliche Festsetzungen	7
Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung	7
Überbaubare Grundstücksflächen	7
Örtliche Bauvorschriften.....	8
Grünordnung.....	8
6.2 Erschließung und Verkehr	9
Verkehrliche Erschließung	9
Stellplätze	9
6.3 Ver- und Entsorgungssysteme	9
Strom- und Gasversorgung.....	9
Trinkwasser.....	9
Abwasser	9
Niederschlagswasser.....	9
6.4 Immissionen.....	9
6.5 Bodenschutz und Altlasten	9
6.6 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	9
6.7 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	10
6.8 Bodenordnende Maßnahmen	10
6.9 Belange von Natur und Landschaft	10



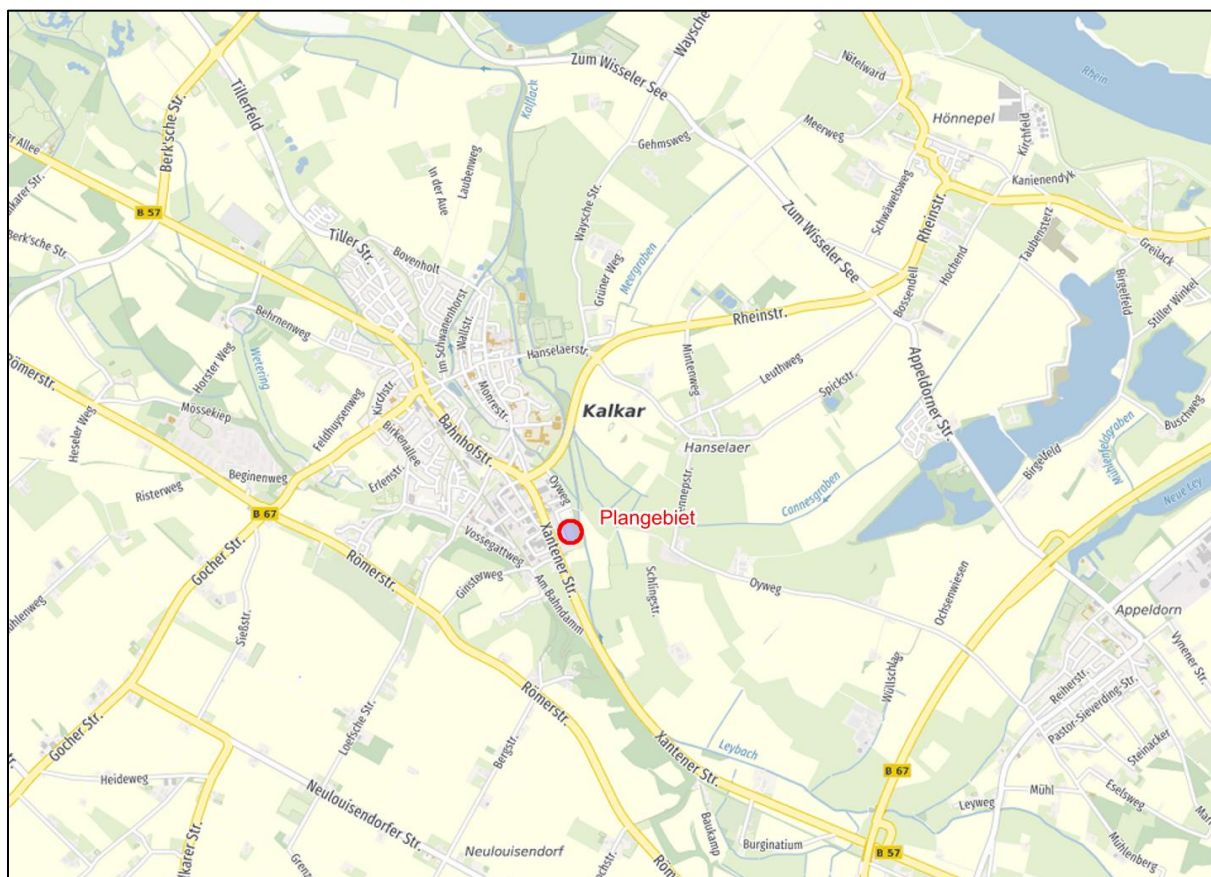
6.10 Nachrichtliche Übernahmen	10
7. Umweltbericht	11
8. Kosten	11
9. Rechtsgrundlagen.....	11
10. Weitere Unterlagen und Pläne.....	12



1. Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 – Gewerbegebiet Kalkar-Ost – liegt im Südosten des Siedlungsschwerpunktes Kalkar/Altkalkar (s. Abb. 1). Die umgebende Nutzung ist überwiegend gewerblich geprägt. Es handelt sich bei dem Gewerbegebiet „Kalkar-Ost“ um einen Arrondierungsbereich der bestehenden Gewerbegebiete zwischen der westlich verlaufenden Xantener Straße (B57) und dem östlich angrenzenden Landschaftsraum. Der Änderungsbereich liegt im Osten des Ursprungsplanes und wird räumlich eingefasst durch die Erschließungsstraße „Oyweg“ im Westen, den angrenzenden Freiflächen im Osten, weiteren Gewerbeflächen im Süden sowie einem Umspannwerk im Norden (s. Abb. 2 und 4). Konkret umfasst der Änderungsbereich das Flurstück 2101, der Flur 6 in der Gemarkung Altkalkar und ist etwa 6.300 m² groß. Es wird begrenzt durch die Flurstücke 2086, 2091, 2094 und 2100 der Flur 6 in der Gemarkung Altkalkar.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Kalkar



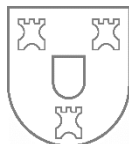


Abbildung 2: Luftbild des Änderungsbereiches



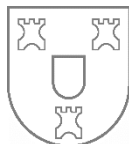
© Kreis Kleve Geobasisdaten 2022

2. Hintergrund und Erfordernis der Planung

Anfang des Jahres 2011 wurde ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 084 – Kalkar-Ost – eingeleitet, um den zum damaligen Zeitpunkt ermittelten Mehrbedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken zu kompensieren. Dieses Bauleitplanverfahren wurde mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.07.2015 abgeschlossen.

Der Ursprungsplan setzt als überbaubare Grundstücksflächen ein zusammenhängendes Baufenster, definiert durch Baugrenzen, fest. Dabei ist im gesamten Ursprungsplan zwischen den Baugrenzen und der Erschließungsstraße „Oyweg“ ein Abstand von 5,00 m vorgesehen (s. Abb. 4). Der nordöstliche Bereich wird dahingehend beschränkt, dass der insgesamt 53 m breite Schutzstreifen für die angrenzende Hochspannungsleitung in den Änderungsbereich hineinragt; dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dadurch wird die überbaubare Fläche im Änderungsbereich per se ungünstig geschnitten (s. Abb. 4). Diese Umstände wirken sich bezogen auf eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes sowie auf eine bauliche Anordnung von Gebäudekörpern auf dem Grundstück durchaus nachteilig aus.

Auf dem betreffenden Grundstück ist der Neubau des städtischen Bau- und Betriebshofes vorgesehen, welcher besondere Raumannsprüche, insbesondere im Hinblick auf die logistische Organisation der Betriebsabläufe sowie die damit in Zusammenhang stehende Anordnung der Gebäudekörper und sonstigen baulichen Anlagen, aufweist. Das aktuell festgesetzte Baufenster lässt jedoch eine für die geplante Nutzung erforderliche Anordnung der Gebäudetrakte zur Umsetzung der Betriebsabläufe jedoch nicht zu.



Dieser Raumkonflikt kann durch eine geringfügige Verschiebung bzw. Ausweitung der bestehenden Baugrenzen in Richtung Westen zur Straße „Oyweg“ aufgelöst werden, ohne die grundsätzliche Konzeption des Ursprungsplanes zu tangieren. Die Planänderung ist in städtebaulicher Hinsicht daher vertretbar.

3. Zielstellung des Planvorhabens

Zielstellung des Änderungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Neubaus des städtischen Bau- und Betriebshofes.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) weist Kalkar als Grundzentrum aus. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen steht nicht im Widerspruch zu landesplanerischen Zielen.

4.2 Regionalplan

Die 1. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) – Mehr Wohnbauland am Rhein, in Kraft getreten am 27.11.2020, stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ mit der zweckgebundenen Nutzung „Gewerbe“ dar. Da im Änderungsbereich lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden und das Gebiet weiterhin eine gewerbliche Ansiedlung zulässt, lässt sich kein Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen ableiten.

4.3 Flächennutzungsplan

Im seit dem 05.07.2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kalkar ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer weiterhin als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Fläche, lässt sich somit auch aus den Zielsetzungen des vorbereitenden Bauleitplanes ableiten. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches kann mit der vorliegenden Planung damit entsprochen werden.

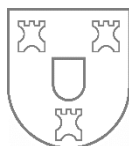
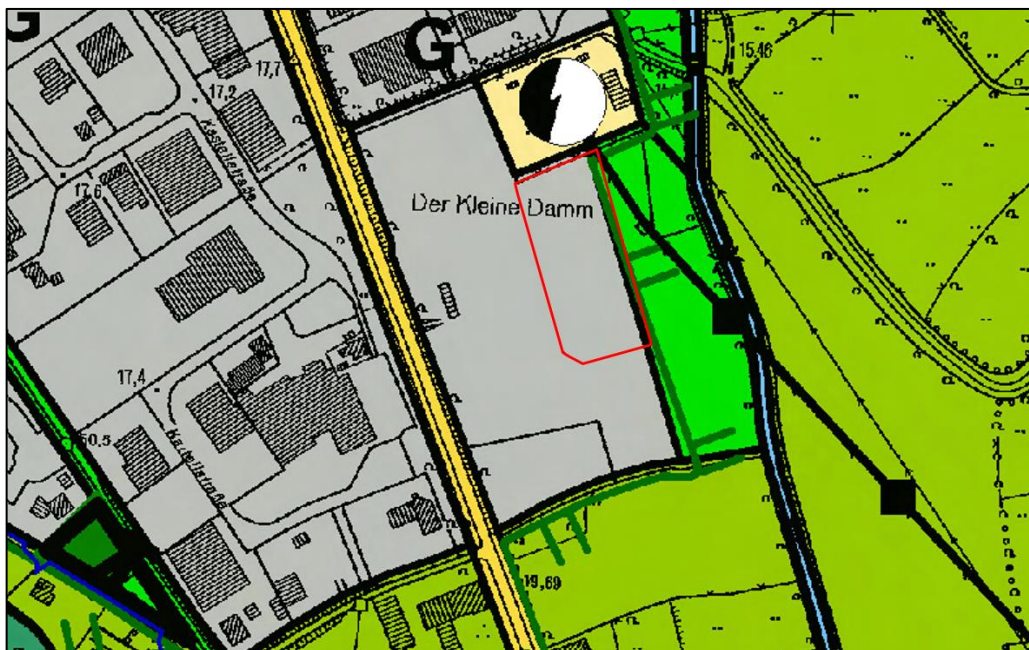


Abbildung 3: Änderungsbereich im FNP der Stadt Kalkar



© Kreis Kleve Geobasisdaten 2022

4.4 Bebauungsplan

Der seit dem 20.07.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 084 – Gewerbegebiet Kalkar-Ost – weist den westlichen Teil des Änderungsbereiches als „Gewerbegebiet (GE)“ und den östlichen Teil als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus. Im Nordosten des Änderungsbereiches ist entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes weiterhin eine „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt. Änderungen an der Art der baulichen Nutzung sind durch die Planänderung nicht vorgesehen. (s. Abb. 4).

Im Ursprungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Dabei ist entlang der Straße „Oyweg“ eine Baugrenze im Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen worden. Entsprechend des Planungsanlasses soll im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens nun eine räumliche Verlagerung bzw. Ausweitung dieser Baugrenze um 2,00 m in Richtung Westen vorgenommen werden.

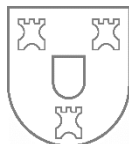


Abbildung 4: Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 084 – Gewerbegebiet Kalkar-Ost



© Kreis Kleve Geobasisdaten 2022

4.5 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Kleve Nr. 05 – Kalkar. Er grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 8 „Niederungszüge der Leybäche und des Oybaumer Kanesgrabens mit Gräben und Nebenflächen“ an (s. Abb. 5). Die direkt an den Änderungsbereich angrenzende Fläche des LSG 8 ist gemäß der textlichen Festsetzungen

zu dem Bebauungsplan Nr. 084 - Gewerbegebiet Kalkar-Ost - diesem als Kompensationsfläche zugeordnet. Die weiterhin als private Grünfläche ausgewiesene Fläche im Osten des Änderungsbereiches (s. Kap. 4.4) wirkt auch weiterhin als landschaftlicher Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung im Inneren des bereits überwiegend erschlossenen Gewerbegebietes „Kalkar-Ost“ und der angrenzenden Kompensationsfläche. Da durch die Planänderung vorgesehen ist, die überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Westen zu verlagern, sind Auswirkungen auf die geschützten Teile von Natur und Landschaft sowie eine Beeinträchtigung der Kompensationsfläche nicht zu erwarten.

Abbildung 5: Landschaftsplanerischer Kontext



© Kreis Kleve Geobasisdaten 2022

5. Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 084 - Gewerbegebiet Kalkar-Ost - wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da folgende Voraussetzungen für die Anwendung gegeben sind:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die allgemeine Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ bzw. „Private Grünfläche“ bleibt bestehen,
- es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP oder Landesrecht unterliegen,
- es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter,
- es werden keine Vorhaben i.S. des § 50 BImSchG vorbereitet.



Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

6. Umfang und Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Änderungen an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sind innerhalb der Planänderung nicht vorgesehen. Der westliche Bereich wird weiterhin als „Gewerbegebiet (GE)“, der östliche als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen/Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt (s. Abb. 6). Auch die Festsetzung zur Umgrenzung der Stellplätze im nördlichen Bereich bleibt von der vorliegenden Planänderung unberührt.

Maß der baulichen Nutzung

Änderungen an der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sind durch die Planänderung nicht vorgesehen. Es gelten entsprechend des Ursprungsplanes weiterhin die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung (s. Abb. 6).

Überbaubare Grundstücksflächen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung eines Neubaus des städtischen Bau- und Betriebshofes zu schaffen, ist eine geringfügige Verlagerung und Ausweitung der auf dem Plangrundstück liegenden westlichen Baugrenze um 2,00 m in westliche Richtung zur Straße „Oyweg“ erforderlich (s. Abb. 6). Die weiteren Festsetzungen im Änderungsbereich gelten weiterhin uneingeschränkt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planzeichnung



Örtliche Bauvorschriften

Änderungen an den gestalterischen Bestimmungen sind durch die Planänderung nicht vorgesehen. Es gelten die gestalterischen Bestimmungen des Ursprungsplanes.

Grünordnung

Änderungen an den Vorgaben zur Grünordnung sind durch die Planänderung nicht vorgesehen. Es gelten die Bestimmungen des Ursprungsplanes. Der als „Private Grünfläche“ festgesetzte östliche Teil des Änderungsbereiches ist gemäß den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes als Pflanzstreifen zwischen Gewerbegebiet und Kompensationsfläche (P3) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (s. Abb. 6). Bei den Pflanzmaßnahmen ist weiterhin die Pflanzliste des Ursprungsplanes zu verwenden.



6.2 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Die Planänderung bereitet keine Änderungen an der Erschließungssituation vor; das Grundstück kann weiterhin von der Straße „Oyweg“ erschlossen werden.

Stellplätze

Die Planänderung greift nicht in die Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen ein. Es gelten die Bestimmungen des Ursprungsplanes. Die Festsetzung zur „Fläche für Stellplätze“ bleibt erhalten (s. Abb. 6)

6.3 Ver- und Entsorgungssysteme

Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und alle Versorgungsleitungen vorhanden.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser

Das Plangebiet ist an die Abwasserentsorgung angebunden.

Niederschlagswasser

Durch die Planung werden keine geänderten Vorgaben zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser vorbereitet. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Auf die Ergebnisse der Versickerungsuntersuchung, welche im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes durchgeführt wurde, wird verwiesen.

6.4 Immissionen

Die Planänderung bewirkt keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Bewertung. Es gelten die in den einschlägigen Verordnungen und Regelwerken getroffenen Grenz- und Richtwerte für ein Gewerbegebiet.

6.5 Bodenschutz und Altlasten

Die Inanspruchnahme potentiell schutzwürdiger Böden ist bereits durch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsplanes abgebildet und entsprechend kompensiert worden. Altlastenstandorte oder vermutete Standorte für Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt; auf Punkt 2.1.2 des Umweltberichtes zum Ursprungsplan wird verwiesen.

6.6 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQextrem), außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird im Zuge des Änderungsverfahrens daher auf der Planurkunde vermerkt. Aus der Starkregenhinweiskarte NRW lässt sich ableiten, dass ein kleines Teilgebiet im Norden des Änderungsbereiches bei einem extremen Starkregenereignis



gegebenenfalls. durch den über die Ufer tretenden östlich gelegenen Leybach betroffenen sein könnte. Die Planänderung greift jedoch nicht in die Belange des Hochwasserschutzes sowie des Starkregenrisikos ein.

6.7 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Das nächstgelegene Baudenkmal (KALK 204) befindet sich rund 150 m südwestlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 084 – Gewerbegebiet Kalkar-Ost. Unter Würdigung des Planungsanlasses ist mit einer Beeinträchtigung dieses Baudenkmals auch weiterhin nicht zu rechnen. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden durch die Planänderung somit nicht negativ berührt.

6.8 Bodenordnende Maßnahmen

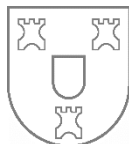
Da das Plangebiet bereits vollständig parzelliert ist, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.9 Belange von Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich nach Westen, in den zukünftig gewerblich geprägten und somit bereits anthropogen überformten Bereich ausgedehnt. Die Bestimmungen zur Grünordnung des Plangebietes sowie die Festsetzungen zur Gestaltung einer Pflanzfläche als Abstandsgrün zur Kompensationsfläche im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (s. Kap. 4.4 und 6.1) bleiben durch die Planänderung unberührt. Auf die Ergebnisse der Artenschutzprüfung, welche im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes durchgeführt wurde, wird verwiesen. Auch aufgrund der fortschreitenden Erschließung und Bebauung der Gewerbeflächen sind weder Artenschutzkonflikte bekannt, bzw. im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens zu erwarten.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich die 110-kV-Hochspannungsleitung „Monreberg-Punkt Kehrum“ mit einem entsprechenden Schutzstreifen, welcher sich räumlich auf das nordöstliche Plangrundstück erstreckt. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es ist sicherzustellen, dass Anpflanzungen im Schutzbereich sowie in dessen Randbereichen eine Endbewuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten, um die Leitungsinfrastruktur nicht zu gefährden und gegebenenfalls für diese Anpflanzungen Rückschnittmaßnahmen vorzusehen. Da die Verlagerung und Ausweitung der Baugrenzen im westlichen Teil des Grundstückes vorgesehen ist, werden die entsprechenden Schutzbestimmungen des Schutzstreifens nicht berührt.



7. Umweltbericht

Da die Planänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auf den Umweltbericht zum Ursprungsplan wird verwiesen.

8. Kosten

Es entstehen der Stadt Kalkar Kosten mit der Durchführung des gesetzlich geregelten Bauleitplanverfahrens.

9. Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung und Bekanntmachung von 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung und Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung und Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 286)
BekanntmVO	Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht, in der Fassung und Bekanntmachung vom 26.08.1999, zuletzt geändert durch Artikel 8 und 9 des Gesetzes (GV. NRW. S. 741)
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1247; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.07.2022 (BGBl. I S. 1054)

