

Kalkar, den 6. Februar 2014

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

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 069 – Gewerbegebiet "Auf dem Großen Damm" –

hier: - Beschluss über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Sachverhalt:

Das Gewerbegebiet „Auf dem Großen Damm“ liegt in Kalkar-AltKalkar und wird westlich durch die Talstraße und südlich durch den Vossegattweg begrenzt. Zur inneren Erschließung dient die gleichnamige Straße „Auf dem Großen Damm“ (s. Anlage 1 z. Ds.: Übersicht - Änderungsbereich).

Zum jetzigen Zeitpunkt setzt der Bebauungsplan die innere Erschließungsstraße „Auf dem Großen Damm“ als einzige Verkehrsfläche in seinem Geltungsbereich fest. Diese Verkehrsfläche dient gleichzeitig als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

Durch den Ausbau der Talstraße einschließlich ihrer Verbreiterung und der Herstellung aller notwendigen Entwässerungsanlagen wurde die Höhenlage der Talstraße verändert. Dieser Sachverhalt hat Auswirkungen auf den im verbindlichen Bauleitplan festgesetzten Höhenbezugspunkt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenhöhe ist nur dann als Bezugspunkt tauglich, wenn zwischen Straßen und Geländevertiefungen kontinuierliche Höhen bestehen. Aufgrund der mittlerweile anzutreffenden Höhenunterschiede der Verkehrsflächen „Auf dem Großen Damm“ und „Talstraße“ eignet sich die Erschließungsstraße „Auf dem Großen Damm“ nicht mehr als alleinige Bezugsgröße für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, als zusätzlichen Höhenbezugspunkt die „Talstraße“ als weitere Verkehrsfläche im Bebauungsplangebiet festzusetzen. Hierdurch ist es möglich, für die über die Talstraße erschlossenen Gebäude, zukünftig die direkte Höhenlage der Talstraße als Bezugsgröße zu nutzen. Somit wird die Diskrepanz im Höhenunterschied zwischen den Straßen „Auf dem Großen Damm“ und „Talstraße“ in städtebaulicher Hinsicht aufgehoben.

Gleichzeitig ist die absolute Straßenausbauhöhe als Gebäudehöhenbezugspunkt aufzuheben und durch eine variable Höhenfestsetzung bezüglich der Oberkante des Erdgeschossfußbodens zu ersetzen. Die entsprechenden Änderungsvorschläge sind der Drucksache als Anlagen 3 a - c beigelegt.

Der Rat der Stadt Kalkar hat den Beschluss über die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanänderung in seiner Sitzung am 14. November 2013 gefasst. Die betroffenen Anlieger sind im Januar/Februar 2014 im Rahmen des Änderungsverfahrens beteiligt worden.

In diesem Zusammenhang hat ein Anlieger Bedenken zur geplanten Änderung vorgetragen. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist der Anlage zu dieser Drucksache entnehmen. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes im abschließenden Verfahrensschritt zu beschließen.

Ziel der Änderung ist die teilweise Aufhebung und die gleichzeitige Neufestsetzung des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches zur Festsetzung der Verkehrsfläche Talstraße als Gebäudehöhenbezugspunkt und die Anpassung der Gebäudehöhenfestsetzung.

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 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 von der Verwaltung erbracht.

3. Beschlussvorschlag:

Zu den Anregungen wird, wie in der Anlage 2 zur Drucksache dargestellt, Stellung genommen.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 069 – Gewerbegebiet "Auf dem Großen Damm" – wird entsprechend der Anlagen 3 a - c zur Drucksache (geplante Änderung) beschlossen.

Ziel der Änderung ist die teilweise Aufhebung und die gleichzeitige Neufestsetzung des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches zur Festsetzung der Verkehrsfläche Talstraße als Gebäudehöhenbezugspunkt und die Anpassung der Gebäudehöhenfestsetzung.

In Vertretung

Sundermann