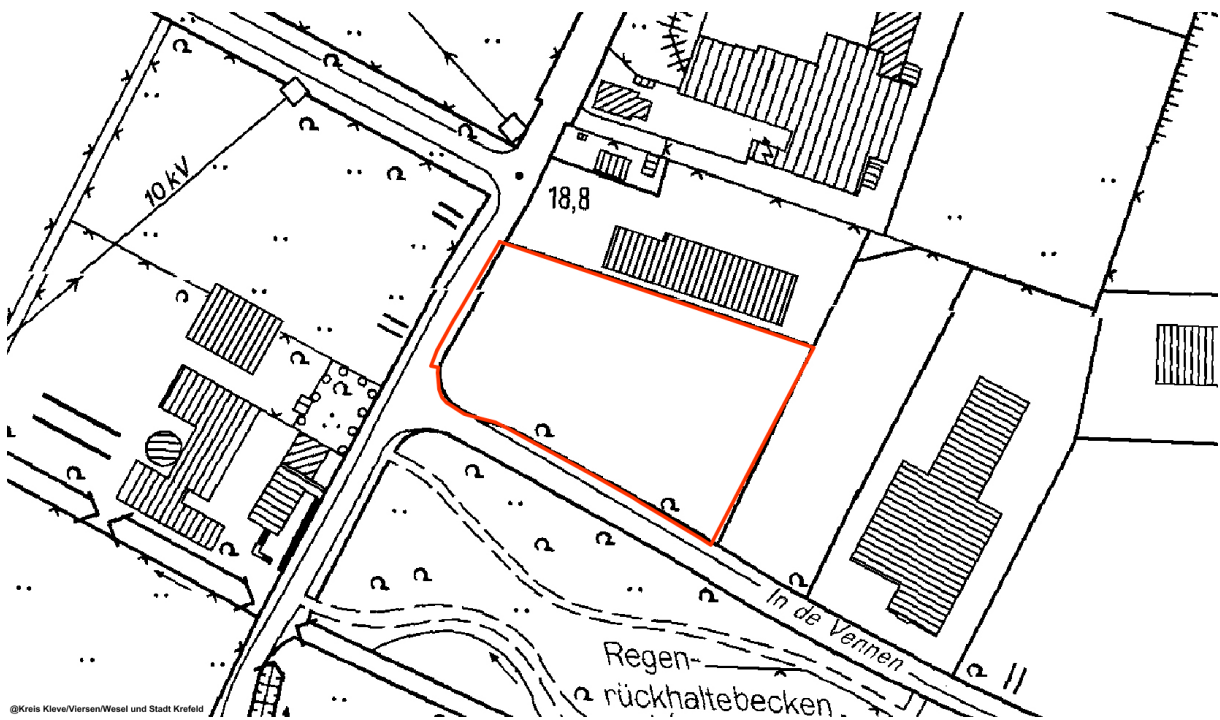


Begründung

Bebauungsplan Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – 5. Änderung



Verfahren nach § 13 BauGB

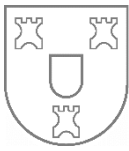
Entwurf / 1. Ausfertigung

Stand: 28. April 2017



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2.	Rahmenbedingung	1
3.	Übergeordnete Planung	1
4.	Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange	2
4.1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 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	5
4.4.	Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB	5
5.	Festsetzungen und weitere Planinhalte	7
	Art der baulichen Nutzung	7
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Baugrenzen und Baulinien	7
	Textliche Festsetzungen.....	8
6.	Rechtliche Grundlagen	12
7.	Verfahrensvermerke	13



1. Anlass und Ziel der Planung

- Anlass** Der Stadt Kalkar liegt eine Bauanfrage für den Neubau einer Betriebsstätte auf dem Grundstück Gemarkung Appeldorn, Flur 10, Flurstück 205 im Stadtteil Kehrum vor. Das Vorhaben entspricht derzeit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum, da das geplante Bürogebäude und Teile der Lagerhalle bis zu 16. Meter über die derzeit festgesetzte Baugrenze im Westen hinausragen. Die Stadt Kalkar möchte dem antragsstellenden Unternehmen die Errichtung der Betriebsstätte, so wie sie in der Bauanfrage dargestellt ist, ermöglichen, da eine Betriebsansiedlung aus Sicht der Wirtschaftsförderung zu begrüßen ist. Aus diesem Grund ist die 5. Änderung des o.g. Bebauungsplanes notwendig.
- Ziel** Das Ziel der Planung ist die Schaffung eines effizient ausnutzbaren Gewerbegrundstückes am gewachsenen Gewerbestandort in Kalkar-Kehrum. Die Planänderung und die damit einhergehende Verschiebung der Baugrenzen im Westen des Änderungsbereiches gewährleistet diese und ist auch mit Hinblick auf eine geplante Parzellierung des o.g. Grundstückes als sinnvoll zu erachten. Die ursprüngliche Plankonzeption, in welcher eine große, private Grünfläche zu den Erschließungsanlagen „Bruchweg“ und „In den Vennen“ vorgesehen war, wird nach dem heutigen Stand als nicht mehr zweckdienlich für die gewerblich-industrielle Entwicklung des Baugebietes angesehen. Die Verschiebung der Baugrenze und die dadurch effizientere Ausnutzung des Grundstückes entspricht zudem dem im § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB formulierten Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine Ansiedlung eines Gewerbe- oder Industriebetriebes ermöglicht und gleichzeitig der Ausweisung von industriellen Bauflächen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

2. Rahmenbedingung

- Aufstellungsbeschluss** Der Rat der Stadt Kalkar hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum - am 02.03.2017 beschlossen.

- Lage und Größe** Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 umfasst eine Größe von 0,82 ha. Durch die Planänderung werden das Flurstück Gemarkung Appeldorn, Flur 10, Flurstück 205 überplant. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 204, auf welchem ein Tiefbauunternehmen ansässig ist, im Westen an die Straße „Bruchweg“ und im Süden an die Straße „In den Vennen“. Östlich des Plangebietes befinden sich die Flurstücke 203 und 177, die an ein Unternehmen für Pulverbeschichtungen angeschlossen sind.

Luftaufnahme des Plangebiets



3. Übergeordnete Planung

- Landesentwicklungsplan** Der 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 Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99), genehmigt durch die Landesbehörde am 12.10.1999, bekanntgemacht am 15.12.1999, ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die geplante Änderung entspricht somit den Aussagen des Regionalplanes. Diese Darstellung wurde auch im derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan übernommen, so dass die Planung auch der zukünftig beabsichtigten Gebietsentwicklung entspricht (Stand April 2017).



Im Gebietsentwicklungsplan ist unter Punkt 1.3 „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ das Ziel Nr. 1 formuliert. Dieses besagt, dass Bereiche für Gewerbe und Industriebetriebe zu sichern sind. Durch die Ausweisung der Fläche als Industriefläche und die Anpassung der Baugrenzen zur effizienteren Nutzung des Flurstückes wird diesem Ziel des GEP 99 vollends entsprochen, da dadurch der Standort Gewerbepark Kehrum weiter gesichert wird.

Unter dem Punkt 1.1 des GEP 99 „Regionale Siedlungsstruktur“ ist im Ziel 2 der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefordert. Die Änderung der Baugrenzen und die daraus resultierende besser Ausnutzung einer vorhandenen Industriefläche in einem gewachsenen Gewerbe- und Industriegebiet entspricht dieser Zielstellung, da dadurch eine Neuausweisung auf andere Flächen um Außenbereich vermieden werden kann und mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden sparsamer umgegangen 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 gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO 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 gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Somit leitet sich das Planvorhaben auch aus den Vorgaben des neuen Flächennutzungsplanes ab.

4. Planvorhaben, Verfahrensart und zu berücksichtigende Belange

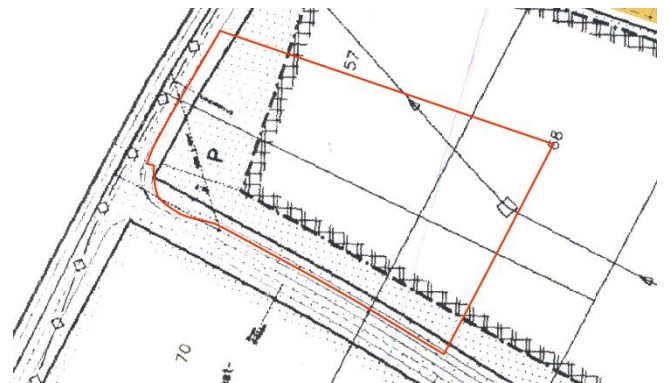
Planung

Zur effizienteren Ausnutzung des in Rede stehenden Industriegrundstückes wird die westliche Baugrenze um bis zu 16 Meter in Richtung der Erschließungsanlage „Bruchweg“ verschoben. Im südlichen Bereich bleibt der Abstand zur Grundstücksgrenze gleich. Durch die Verschiebung der Baugrenze und der damit einhergehenden Erweiterung der industriellen Baufläche kommt es zu einer Reduktion der privaten Grünfläche um etwa 590 m².

Diese Abnahme ist nach dem heutigen Stand als sinnvoll zu erachten, da die Ausweisung einer solch großen privaten Grünfläche in diesem Bereich als nicht mehr zweckdienlich angesehen wird. Auch im Hinblick auf eine mögliche Teilung des Flurstücks 205 ist die Änderung des Verlaufs der Baugrenze sinnvoll und zweckdienlich.

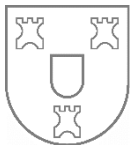
Die Erschließung kann sowohl über die Straße „Bruchweg“, als auch über die Erschließungsanlage „In den Venen“ erfolgen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 059 - Gewerbepark Kehrum



Planverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Im Rahmen des Verfahrens wird demnach aufgrund der geringfügigen Änderung der Baugrenzen auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Des Weiteren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB abgesehen.



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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderung an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse	✓
§ 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	X
§ 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	✓
§ 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	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden	X

4.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde, sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB

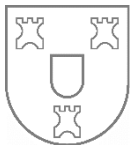
Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich in einem seit über 20 Jahren gewerblich genutzten Gebiet. Durch die Verschiebung der Baugrenze ändern sich die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse nicht. Es ist demnach davon auszugehen, dass die Sicherung der gesunden und sicheren Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet, wie schon im Ursprungsplan, gewährleistet ist.

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

Mensch

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in einem Bereich, der bereits seit Mitte der 1990er Jahre als industrielle Fläche ausgewiesen ist. Diese Nutzungsart wird beibehalten, lediglich ein kleiner Teil des Plangebiets wird von einer privaten Grünfläche in eine industriell zu nutzende Fläche umgewandelt. Von einem Anstieg von Emissionen wird nicht ausgegangen.



Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes ist keine ausschließliche Wohnnutzung vorzufinden, so dass eine negative Beeinträchtigung aufgrund des, wenn überhaupt, nur minimalen Anstieges der Emissionen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten ist. Da im Geltungsbereich des Ursprungsplanes eine Wohnnutzung nahezu ausgeschlossen ist und das Gebiet im Westen an den Außenbereich grenzt, ist auch zukünftig von keiner negativen Beeinflussung seitens der Planung auszugehen. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet.

- Immissionen** Durch die Verschiebung der Baugrenzen im westlichen Bereich des Änderungsgebietes wird lediglich ein kleiner Teil einer privaten Grünfläche einer anderen Nutzung zugeführt. Die generellen Voraussetzungen im Plangebiet ändern sich jedoch nicht, so dass im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – von einem Anstieg der Immissionen im Vergleich zum bisher gültigen Planwerk nicht ausgegangen werden kann.
- Gewässer** In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine negative Beeinflussung auf das Schutzgut kann daher ausgeschlossen werden.
- Natur und Landschaft** Der Änderungsbereich wird derzeit intensiv als artenarme Ackerfläche genutzt. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen vor Ort. Besonders schützenswerte Pflanzenstrukturen oder Biotopverbünde sind ebenfalls nicht vorzufinden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird demnach keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora haben. Bei Bauvorhaben ist auf die entlang der Erschließungsstraße gepflanzten Bäume Rücksicht zu nehmen.
- Artenschutz** 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.

Vögel

Das Grundstück selbst sowie die Randbereiche weisen aufgrund der Größe und Nutzung keine Brutmöglichkeiten für Bodenbrüter auf. Baumbewuchs ist nur vereinzelt vorhanden, ein Vorkommen von Vögeln ist bei einer Ortsbegehung nicht festgestellt worden.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe und der strukturellen Vorräumigkeit nicht für den Aufenthalt von Gastvögeln geeignet. Damit sind Brut- und Rastvögel vom Planvorhaben nicht betroffen, insbesondere keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Eingriff hat keine Beeinträchtigung einer lokalen Population einer besonders oder streng geschützten Vogelart bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Folge. Damit liegt kein Verbotstatbestand nach 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Säugetiere

Für Fledermäuse sind keine Quartiermöglichkeiten im Plangebiet vorhanden, da passende Strukturen fehlen. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Andere planungsrelevante Säugetierarten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitatbedingungen.

Damit ergeben sich für die lokalen Populationen von planungsrelevanten Säugetierarten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten keine negativen Auswirkungen. Insbesondere liegt kein Verbotstatbestand nach 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Herpetofauna

Ein Vorkommen von Amphibien kann ausgeschlossen werden. Da keine Laichgewässer im Plangebiet liegen, können keine Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Auch Überwinterungsquartiere sind aufgrund des dichten Straßennetzes und dem Fehlen von geeigneten Laichgewässern im Umkreis von mindestens 200 m nicht anzutreffen. Das Dauergrünland besitzt zudem keine wertvollen Strukturen, die als Winterquartier dienen könnten.

Dies gilt auch für Reptilien, da die von der Zauneidechse (einzige im Fachinformationssystem geführte planungsrelevante Reptilienart) benötigten Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind.



Damit ist eine Beeinträchtigung lokaler Amphibien- und Reptilienpopulationen und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Insbesondere liegt kein Verbotstatbestand nach 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Gesamtbewertung

Eine detaillierte Untersuchung der betroffenen Fläche im Hinblick auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht erforderlich. Es gibt nach der Inaugenscheinnahme der Habitatstrukturen keine Hinweise darauf, dass vom Planvorhaben eine lokale Population einer planungsrelevanten Art negativ betroffen sein könnte. Insbesondere ist durch die Planung die nach 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für keine planungsrelevante Art betroffen.

Ferner ist gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Klima

Grundsätzlich ist die Umgebung des Plangebiets nur gering mit Luftschadstoffen belastet. Als Emittenten sind unmittelbar angrenzend vor allem zwei Gewerbebetriebe auszumachen. Aufgrund der Eigenart der Betriebe kann aber davon ausgegangen werden, dass die Belastung auf das Schutzgut Luft und Klima verhältnismäßig gering ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher und industrieller Betriebe nicht geändert, so dass von einer geänderten negativen Beeinflussung des Schutzgutes Klima im Vergleich zum Ursprungsplan nicht ausgegangen werden kann.

Boden

Durch die geringfügige Verschiebung der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereichs wird ein kleiner Teil des im Ursprungsplan als private Grünfläche bezeichneten Bereichs für eine industrielle Nutzung bereitgestellt. Durch die generelle Prägung des Gesamtbereichs und der derzeitigen Nutzung dieses kleinen Änderungsbereichs ist davon auszugehen, dass es keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gibt.

4.3. Belange der Wirtschaft und der Versorgung gem. § 1 (6) Nr. 8 BauGB

Wirtschaft und Infrastruktur

Durch die Verschiebung der Baugrenzen soll die Ansiedlung eines Unternehmens ermöglicht werden. Der Wirtschaftsstandort Kalkar, hier im Stadtteil Kehrum, wird dadurch gestärkt. Generell ist die Anpassung der Bauvorschriften sinnvoll, da eine effizientere Ausnutzung des Flurstücks 205 ermöglicht wird und das Grundstück für potenzielle Interessenten attraktiver wird.

Die vorhandene Infrastruktur ist leistungsfähig und wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – nicht überlastet. Die geringe Verschiebung der Baugrenzen hat keine negative Auswirkungen auf den Themenbereich Infrastruktur.

Kanalisation

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Kanalisationsnetz innerhalb der zugehörigen Erschließungsanlagen ist sichergestellt. Es handelt sich hier um eine Trennwasserkanalisation. Die Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser wird über textliche Festsetzungen der 3. Änderung geregelt. Diese werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung nicht verändert.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger gewährleistet.

Abfall

Der anfallende Abfall wird gem. den §§ 17 Abs. 1 und 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz öffentlich abgefahren. Wiederverwertbare Stoffe werden im Auftrag des Dualen Systems Deutschland (DSD) gesammelt und der Wiederverwertung zugeführt.

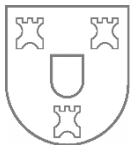
4.4. Belange des Verkehrs gem. § 1 (6) Nr. 9 BauGB

Kraftfahrzeuge

Über die Erschließungsanlage „Bruchweg“ ist das Plangebiet an die Landesstraße L174 „Uedemer Straße“ angebunden. Über diese können sowohl das übrige Stadtgebiet, als auch die Nachbarkommunen erreicht werden. Über die Bundesstraße B 67 ist das Plangebiet zusätzlich an die Bundesautobahn A 3 und das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.



Zusätzliche Belastungen durch Kraftfahrzeuge sind durch die Änderung des Plangebietes nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits im Ursprungsplan für eine industrielle Nutzung vorgesehen war und es durch die minimale Verschiebung der Baugrenzen im westlichen Änderungsreich zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen wird.



5. Festsetzungen und weitere Planinhalte

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes 059 – Gewerbepark Kehrum - werden entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt folgende Festsetzungen getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Änderungsbereichs ist als Industriegebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO festgesetzt. Der Bereich zwischen industriell genutzter Fläche und den Erschließungsanlagen ist, wie bereits im Ursprungsplan, als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen somit weitestgehend den Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum. Lediglich durch die Verschiebung der Baugrenze wird ein Teil der derzeit privaten Grünfläche zu einer industriell genutzten Fläche umgewandelt. Weitere Änderungen in der Art der baulichen Nutzung gibt es nicht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal zu überbauenden Grundfläche GRZ wird auf 0,7 festgelegt. Die Baumassenzahl BMZ liegt bei 5,0 und die maximal zulässige Dachhöhe / Traufhöhe beträgt 12,0 Meter über der Höhe der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsanlage.

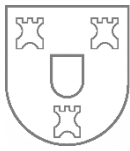
Diese Vorgaben entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum – und wurden für den Änderungsbereich übernommen. Auch aus heutiger Sicht wird das Festhalten an diesen Festsetzungen als sinnvoll erachtet, da dadurch ein geordnetes Wachstum und eine einheitliche Struktur im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes gewährleistet werden kann.

Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubare Grundfläche wird definiert über Baugrenzen. Die Baugrenzen gewährleisten, dass es zu keiner zu starken Verdichtung im Plangebiet kommt und dass der festgesetzte Bereich der privaten Grünflächen geschützt wird.

Die im Westen des Plangebiets befindliche Baugrenze wird in ihrem südlichsten Punkt um etwa 16 Meter Richtung Westen und somit Richtung der Erschließungsanlage „Bruchweg“ verschoben. Der nördliche Ansatzpunkt dieser Baugrenze wird um etwa 8,5 Meter verschoben. Durch die Verschiebung der Grenzpunkte Richtung Westen vergrößert sich der zu überbauende Bereich. Dadurch wird eine effizientere Ausnutzung des Industriegrundstückes ermöglicht. Das Festhalten an der derzeit festgesetzten großflächigen privaten Grünfläche wird aus heutiger Sicht als nicht mehr zweckdienlich angesehen, so dass die Rücknahme eines Teiles als vertretbar angesehen wird.

Da der Bereich heute keine hochwertige ökologische Qualität aufweist und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung des Gesamtzustandes.



Textliche Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden folgende textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan und dessen Änderungen übernommen:

GI:

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauGB

Zulässig sind Nutzungen, die den Abstandsklassen VI bis VII der Abstandsliste entsprechen (Abstandserlass - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007)

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter im Einzelfall zulässig. Je Betriebseinheit wird eine Wohneinheit zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen nicht als Einzelgebäude errichtet werden, sondern müssen baulich in die Betriebsgebäude einbezogen werden (§§ 1 Abs. 6, 8 und 9 BauNVO).

Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

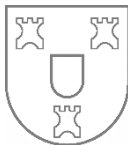
Mit dem Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik auf dem Baugrundstück vorzureinigen und nach Einzelfallprüfung großflächig und oberflächennah über die belebte Bodenzone unter Nutzung der natürlichen Infiltrationskapazität des anstehenden Bodens zu versickern. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 56 LWG NRW zu errichten und zu betreiben.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist zulässig, soweit der Nachweis der Funktionsfähigkeit der grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen erbracht wird:

Flurabstand

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt voraus, dass der Boden wasseraufnahmefähig ist und ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand) besteht. In Abhängigkeit vom höchsten natürlichen Grundwasserstand können die in Abbildung 1 aufgeführten Versickerungsmethoden zum Einsatz kommen, wobei immer der kritische Abstand (Sohl- und Flurabstand [Abstand zw. Grundwasseroberfläche und Sohle der technischen Versickerungsanlage]) maßgebend ist.

Versickerungsmethode	Sohlabstand (m)	Flurabstand (m)
Großflächige Versickerung		>1,0
Flächenversickerung	>1,0	>1,5
Versickerungsbecken	>1,0	>1,5



Mulde		>1,5
Mulden-Rigolen-versickerung	>1,0	>1,5
Rigolen- und Rohrversickerung	>1,0	>2,0
Sonstige Versickerungsmethode	Prüfung im Einzelfall	Prüfung im Einzelfall

Abb. 1: Versickerungsmethoden

Nach Einzelfallprüfung besteht in Abhängigkeit vom mittleren Flurabstand die Möglichkeit einer großflächigen Versickerung bei Flurabständen $< 1,0$ m und $> 0,6$ m.

Bei flächen- und linienförmigen technischen Versickerungsanlagen, die eine erhebliche Bautiefe aufweisen können, muss neben einem Mindestflur- auch ein Mindestsohlabstand eingehalten werden. Bei Sohlabständen $< 1,0$ m und $> 0,6$ m muss im Einzelfall unter Berücksichtigung des mittleren Flurabstandes die Versickerungsmöglichkeit überprüft werden.

Durchlässigkeit des Bodens unterhalb der belebten Bodenzone

Voraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens. Als Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme ist von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5}$ m/s auszugehen, damit eine ausreichende Sickerleistung erzielt wird. Bei geringerer Durchlässigkeit kann keine Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG gefordert werden. Der Abwasserbeseitigungspflichtige kann jedoch freiwillig auch bei k_f -Werten $\leq 5 \cdot 10^{-5}$ m/s Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen. Der Durchlässigkeitsbeiwert sollte einen Wert von $k_f \geq 1 \cdot 10^{-3}$ m/s nicht überschreiten, damit eine Mindestaufenthaltszeit des Niederschlagswassers in der Filterstrecke eingehalten wird.

Daneben müssen spezifische geologische und topographische Gegebenheiten berücksichtigt werden. Es müssen neben der Bestimmung der Sickerfähigkeit des Bodens im Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde festzulegende zusätzliche Untersuchungen durchgeführt werden. Dies ist zum einen aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes (Vernässung, Standsicherheit baulicher Anlagen) notwendig, zum anderen um eine Grundwassergefährdung auszuschließen.

Vernässung

Es müssen ausreichende Abstände von Gebäuden und Grundstücksgrenzen eingehalten werden, um Vernässungsschäden zu verhindern. Dies gilt insbesondere bei hohen Grundwasserspiegeln.

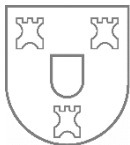
Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:

Abstand einer Versickerungsanlage zur Grundstücksgrenze (bei gemeinsam genutzten Anlagen entfällt diese Vorgabe) > 2 m. Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass das zu versickernde Niederschlagswasser nicht in vorhandene Hausdrainagen gelangt.

Niederschlagswasserbelastungen

Unbelastetes (= unverschmutztes) Niederschlagswasser (Kategorie I der Anlage 1 Trennerlass NRW¹) kann grundsätzlich ohne Vorbehandlung nach Maßgabe des Versickerungserlasses

¹ Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004



NRW² in oberirdische Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt auch dann, wenn die Einleitungsstelle in das Fließgewässer im Wasserschutzgebiet (bzw. Wassergewinnungsgebiet) liegt oder das Fließgewässer in seinem weiteren Fließweg Wasserschutzzonen durchfließt, solange in der jeweils festgesetzten Schutzzoneverordnung nichts anderes geregelt ist.

Schwach belastetes (= gering verschmutztes) Niederschlagswasser (Kategorie II der Anlage 1 Trennerlass NRW) bedarf grundsätzlich einer Behandlung entsprechend den Vorgaben im Kap. 3 und der Tabelle in Anlage 2 Trennerlass NRW.

Von einer zentralen Behandlung dieses Niederschlagswassers kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung durch sauerstoffzehrende Substanzen und Nährstoffe und einer geringen Belastung durch Schwermetalle und organische Schadstoffe gerechnet werden muss oder wenn eine vergleichbare dezentrale Behandlung erfolgt. Dies gilt im Allgemeinen für Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten, Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz-Verkehr (fließend oder ruhend), mit geringem LKW-Anteil, ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze, ohne abflusswirksame Lagerflächen, ohne abflusswirksame Flächen der Kategorie III der Anlage 1 Trennerlass NRW, ohne Produktionsbetriebe, ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ohne sonstige Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität.

Eine Versickerung ist je nach Zuordnung in die o.g. Fallgruppen unter Berücksichtigung des Versickerungserlasses NRW durchzuführen.

Stark belastetes (= verschmutztes) Niederschlagswasser (Kategorie III der Anlage 1 Trennerlass NRW) muss grundsätzlich gesammelt, abgeleitet und einer Abwasserbehandlung gemäß Anlage 2 Trennerlass NRW bzw. der zentralen Kläranlage zugeführt werden. Eine Versickerung ist nur ausnahmsweise nach Vorbehandlung gemäß Anlage 2 Trennerlass NRW und nach Maßgabe des Versickerungserlasses NRW statthaft.

Hinweise:

Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von 1,00 m bis 2,00 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserschwankungsbereich liegt bei 2,00 m. Ggfs. ist mit Grundwasserständen zu rechnen, welche nahezu mit der Geländeoberkante übereinstimmen können (Auftritt von Qualmwasser).

Die Maßgaben des Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) sowie des Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

Nebenanlagen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz aus Mauerwerk oder Bepflanzung zu umgeben.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung ist ab Oberkante Gehweg bzw. Straße zu messen. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen. Durchlaufende Sockel für Einfriedungen sind ausgeschlossen.

² Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes, RdErl d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v 18. S. 1998 (IV B 5 - 673/2 - 29010/IV B 6 - 031 002 0901)

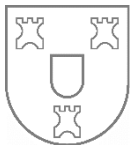


Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgelegte Wandhöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit grellen Farben wie z.B. Neonlicht.

Fremdwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ist nur innerhalb von Gebäuden zulässig.



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 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I, S. 626)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2258)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1980 (GV. NRW 1980, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934)

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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I, S. 2749)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I, S. 567)

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW 1995 S. 926), ; neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I, S. 626)



7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritte im Überblick

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 059 – Gewerbepark Kehrum, 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)	02.03.2017	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)	02.05.2017 – 02.06.2017	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
§ 4 (2)	02.05.2017 – 02.06.2017	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
§ 10 (1)	Datum	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Aufgestellt:

Kalkar, den ...

Welling

Sundermann

Stadtoberbaurat