

Gemeinde Kreuzau, Ortslage Stockheim

Bebauungsplan Nr. F 2,

10. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

Inhalt der Begründung:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 10. ÄNDERUNG	2
2. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM GELTUNGSBEREICH.....	2
3. ZIELE UND ZWECKE DER 10. ÄNDERUNG.....	3
4. ERLÄUTERUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
<i>Grundflächen- und Geschossflächenzahl</i>	5
<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	5
<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	6
<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	6
5. UMWELTBELANGE.....	6
6. STELLPLÄTZE.....	6

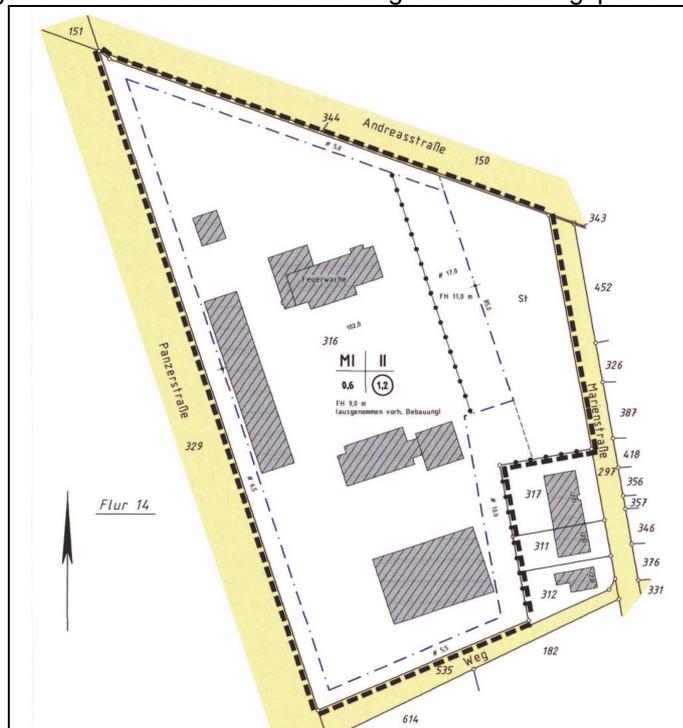
1. Räumlicher Geltungsbereich der 10. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 2 deckt sich mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans F 2 und erstreckt sich über die Flurstücke 641, 642, 648 sowie 649, Flur 14, Gemarkung Stockheim in der Gemeinde Kreuzau. Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bilden im Norden die Andreasstraße mit Flurstück 344, im Osten die Marienstraße, sowie die Flurstücke 311 und 312, sowie 640 und 789, im Süden die Wegeparzelle, Flurstück 535 und im Westen die Panzerstraße.

2. Gegenwärtige Situation im Geltungsbereich

Die rechtsverbindliche 9. Änderung des Bebauungsplans F 2 trifft in ihrem Geltungsbereich die Festsetzung Mischgebiet. Das Mischgebiet wird vom Kreis Düren, Amt für Bevölkerungsschutz als Leitstelle und Kreisbrandschutzzentrale, vom Kreis Düren, Amt für Kreisentwicklung und -straßen als Bauhof und von der Rettungsdienst Kreis Düren AöR (RDKD) zur Verwaltung und Ausbildung genutzt. Entlang der Marienstraße setzt der Bebauungsplan, im nördlichen Anschluss an ein Allgemeines Wohngebiet Stellplätze fest.

Abb. 1: Geltungsbereich der 9. und 10. Änderung des Bebauungsplans F 2



3. Ziele und Zwecke der 10. Änderung

Der Kreis Düren hat seinen Rettungsdienst in wesentlichen Teilen kommunalisiert und die Aufgaben des Rettungsdienstes der Anstalt öffentlichen Rechts, Rettungsdienst Kreis Düren AöR, übertragen. Dies hat zur Folge, dass im Geltungsbereich der 10. Änderung bauliche Erweiterungen der RDKD geplant sind, weil die Mitarbeiterzahl des Rettungsdienstes gestiegen ist, auf dem Grundstück zusätzliche Rettungsfahrzeuge für Reserve und Spitzenbedarf vorgehalten werden sollen und zudem das Notfallbildungszentrum Eifel-Rur (NOBIZ) mit zusätzlichem Flächenbedarf in das Bestandsgebäude eingezogen ist. Aus diesem Grund plant die RDKD den Neubau einer Mehrzweckhalle mit zwei darüber liegenden Geschossen als Verwaltungstrakt, in den auch die Leitstelle des Rettungsdienstes einziehen wird.

Abb. 2: Lageplan der geplanten Erweiterung der RDKD

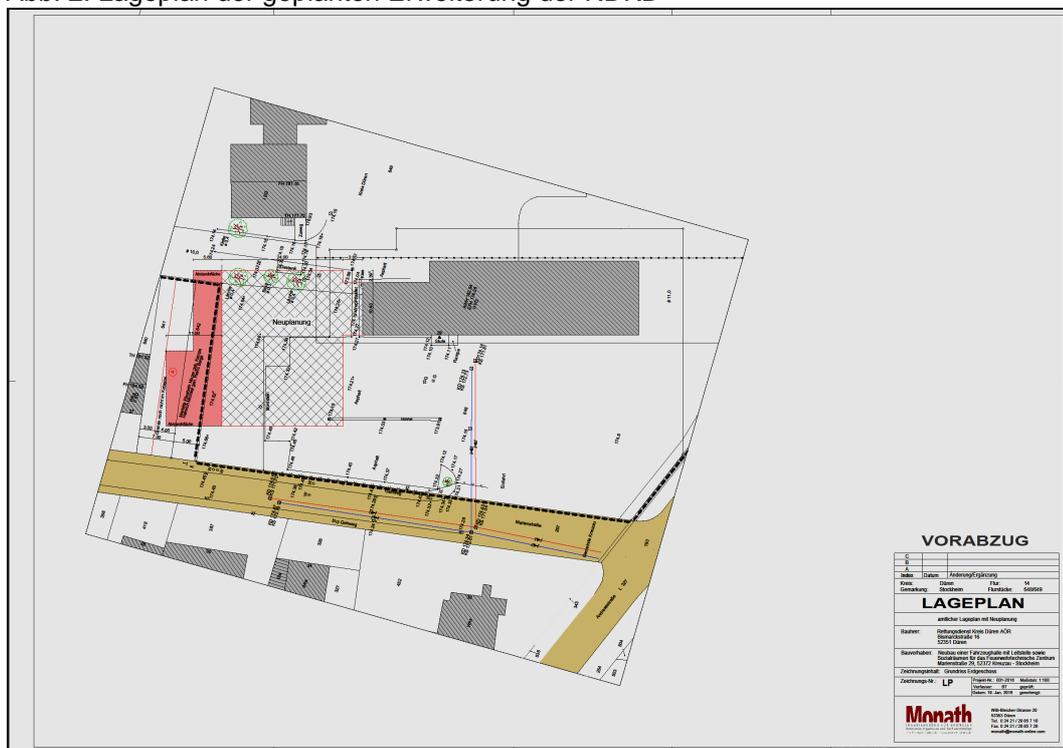


Abb. 3: Ansichten der geplanten Erweiterung neben dem Bestand der RDKD



Diese Erweiterung berührt zwar nicht die Grundzüge des Bebauungsplans F 2, sie übertritt aber die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, verändert das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und greift in den Bereich der Stellplätze ein. Zur Umsetzung der Erweiterungsplanung ist eine Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Grundlagen für die geplanten Erweiterungen der RDKD geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die nutzungsverträgliche Eingliederung der Erweiterung in die bestehenden städtebaulichen Strukturen.

4. Erläuterungen zur Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits seit der 9. Änderung des Bebauungsplans Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Hierin sind die vorhandenen und geplanten Anlagen im Sinne von Anlagen für Verwaltungen oder sonstigen Gewerbebetrieben zulässig, so dass hinsichtlich der 10. Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird in der 10. Änderung des Bebauungsplans bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante des Gebäudes. Weil die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen eindeutig ist, wird auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet und dort, wo in der 9. Änderung festgesetzt, redaktionell gestrichen.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und setzt für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans (wie in der 9. Änderung) die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2 fest. Er trägt hiermit der Standortsicherung der vorhandenen Nutzung und dem Grundsatz des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung.

Höhe baulicher Anlagen

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans liegt an der Schnittstelle eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund einer bestehenden, verhältnismäßig aufgelockerten Bebauung gewährleistet. Um diese Verhältnisse trotz der geplanten baulichen Ergänzung auch dauerhaft zu gewährleisten, wird im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß als Oberkante Gebäudehöhe festgesetzt. Einheitlicher und eindeutiger Bezugspunkt soll die Höhe 174,26 m über N.N. bilden. Bei dem Bezugspunkt handelt es sich um die Oberkante des Fußbodens der geplanten baulichen Erweiterung.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei unterschiedliche Höchstmaße festgesetzt:

- Im Bereich des Bauhofs und der Kreisbrandschutzzentrale 9,0 m als Obergrenze OK über 174,26 m ü. N.N.. Ausgenommen ist, wie in der 9. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, die vorhandene Bebauung, aus der der Schlauchturm in der Höhe hinausragt.
- Im Bereich des Schulungs- und Verwaltungsgebäudes der RDKD an der Marienstraße 11,0 m als Obergrenze OK über 174,26 m ü. N.N..
- Im Bereich der Erweiterungsplanung 14,5 m als Obergrenze OK über 174,26 m ü. N.N.. Hiervon ausgenommen sind von der Bezugshöhe nicht einsehbare technische Aufbauten auf den Dachflächen des Erweiterungsgebäudes.

Zahl der Vollgeschosse

Weil die Festsetzungen zur Höhe der baulicher Anlagen eindeutig sind, verzichtet die 10. Änderung des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die geplante bauliche Erweiterung wird in dreigeschossiger Bauweise an den zweigeschossigen Verwaltungs- und Schulungstrakt angebaut.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan macht von der Festsetzung der Bauweise keinen Gebrauch, sondern regelt die Anordnung von Baukörpern durch Baugrenzen. Mit der Wahl dieser Festsetzung sind geringfügige bauliche Erweiterungen oder Veränderungen künftig auch ohne Änderungen des Bebauungsplans möglich.

5. Umweltbelange

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplans F 2 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die bauliche Erweiterung erstreckt sich auf einen Bereich der im Rahmen der 9. Änderung bereits als Baufläche (außerhalb der Baugrenzen) bzw. als Stellplatzfläche festgesetzt ist. In der Örtlichkeit wird der Bereich als Übungsfläche für die Feuerwehr und den Rettungsdienst bzw. als Stellplatz genutzt.

6. Stellplätze

Außerhalb der für Fahrzeuge vorgesehenen Mehrzweckhalle reduziert sich die Fläche für Stellplätze entsprechend der baulichen Erweiterung.

Kreuzau im Mai 2016