

BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS F 8B



GEMEINDE KREUZAU
ORTSTEIL STOCKHEIM

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Übergeordnete Planungen.....	3
2.2.1	Regionalplan	3
2.2.2	Flächennutzungsplan	3
2.2.3	Landschaftsplan	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	5
3	Inhalt der Planänderung.....	7
4	Umsetzung der Planung.....	7
4.1	Erschließung	7
4.2	Entwässerung.....	8
5	Hinweise	8
6	Auswirkungen der Planung	9
6.1	Umweltauswirkungen und Ausgleich	9
6.2	Städtebauliche Auswirkungen.....	10
7	Planverfahren.....	10
8	Kosten	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Kreuzau hat im Jahr 1986 den Bebauungsplan F 8b zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel aufgestellt, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen. Mit der Planung sollte insbesondere gewährleistet werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz zu den benachbarten Wohngebieten gegeben ist und die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

Im Plangebiet wurde somit ein in der Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, welches nach einem Gliederungsvorschlag des staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Aachen bezüglich der zulässigen Immissionen in drei Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen eingeteilt wurde. Bei der Gliederung waren die an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbereiche in der Ortslage Stockheim sowie die Wohnbebauung im Bereich „Gut Steprath“ zu berücksichtigen.

Festgesetzt wurde eine maximale 3-geschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m über natürlicher Geländeoberfläche. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet, die der Erschließung dienen, werden in einer Breite von 11,5 m ausgewiesen. Flächen für Parkstreifen entlang der Erschließungsanlagen sind ausreichend vorgesehen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 8b, welche im Jahr 1990 erfolgte, wurde ein Teilbereich des Plangebietes bezüglich der Baufenster neu konzipiert.

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll die Festsetzung zu Vergnügungsstätten konkretisiert werden. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes blieben in der damaligen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) Vergnügungsstätten unberücksichtigt. Der Gemeinde Kreuzau liegt inzwischen jedoch eine konkrete Anfrage zur Ansiedlung einer Veranstaltungshalle für private Veranstaltungen wie Hochzeiten, Geburtstagsfeiern oder Seminare vor, welche aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Auswirkungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen und entsprechender Verkehrslärm bei An- und Abfahrt sowie eventuelle Schallemissionen durch Musik) als Vergnügungsstätte einzustufen bzw. mit diesen gleichzusetzen ist¹. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die weiteren Arten von Vergnügungsstätten, wie Spielcasinos, Swingerclubs und Betriebe zu Darstellungen mit sexuellem Charakter weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Durch die Konkretisierung der Festsetzung zu Vergnügungsstätten kann eine Veranstaltungshalle im Gewerbegebiet ermöglicht werden, ohne den grundsätzlichen Ausschluss von städtebaulich nicht gewünschten Vergnügungsstätten aufzuheben.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

¹ BVerwG, Beschluss vom 20.11.2006 – 4 B 56.06

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes F 8b liegt im nördlichen Teil der Ortslage Stockheim, unmittelbar angrenzend an den im Süden gelegenen Bebauungsplan F 8a. Im nördlichen Bereich grenzt zum Teil der Bebauungsplan F 13 an.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Tim-Online, Plangebiet rot umrandet)

Die östliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch die B 56 („Stockheimer Landstraße“) markiert. Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan F 8a bzw. die L 327 an. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Westen an forstwirtschaftliche Flächen und im Norden an überwiegend landwirtschaftliche Flächen an.

Eine genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planurkunde zu entnehmen.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Darüber hinaus befindet sich im westlichen Bereich ein Teil innerhalb eines allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches (AFAB) mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ (BSN). Im Norden des Plangebietes befindet sich ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (Abbildung 2).

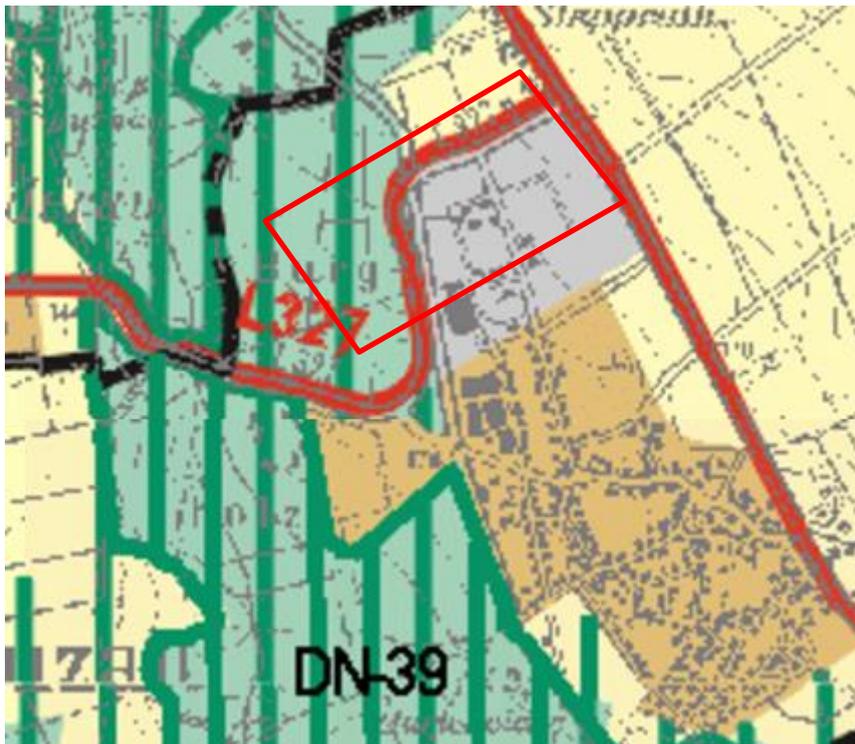


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln (Plangebiet rot umrandet)

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau stellt im Planbereich überwiegend Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Darüber hinaus werden im nördlich und südlichen Bereich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der L 327 werden darüber hinaus forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

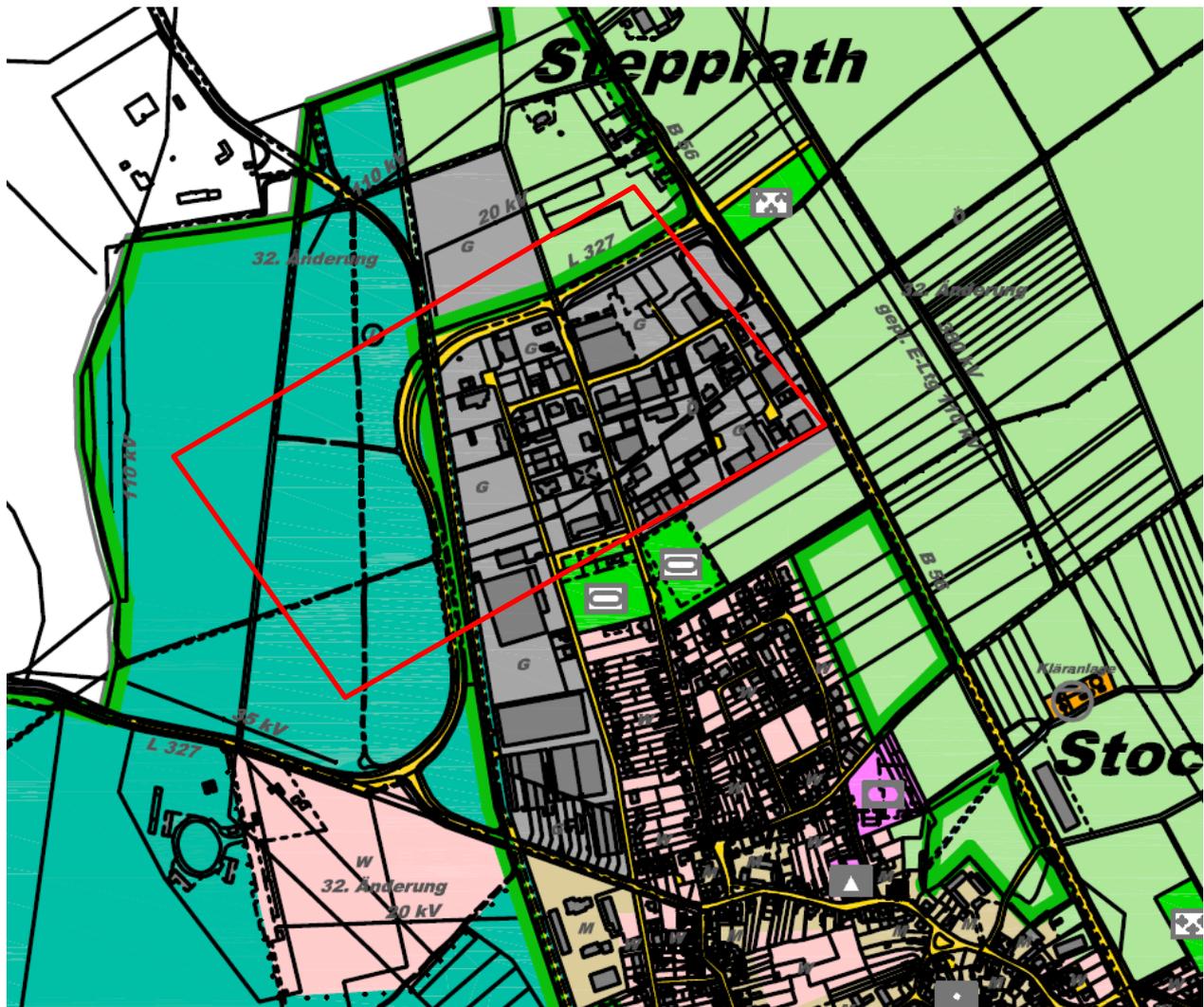


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau

Der Bebauungsplan F 8b wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch die 2. Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend nicht innerhalb des Landschaftsplanes 3 – Kreuzau / Nideggen. Im Westen und Norden des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 („Börde bei Stockheim und Drove und Rurniederung zwischen Kreuzau und Niederau“). Darüber hinaus grenzt nördlich des Plangebietes ein Bereich für den das Entwicklungsziel 1.4 („Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“) gilt an.

Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der vorliegenden Änderung lediglich textliche Festsetzungen in Bezug auf Vergnügungsstätten geändert werden, ist eine Beeinträchtigung der umliegenden Bereiche nicht zu erwarten.

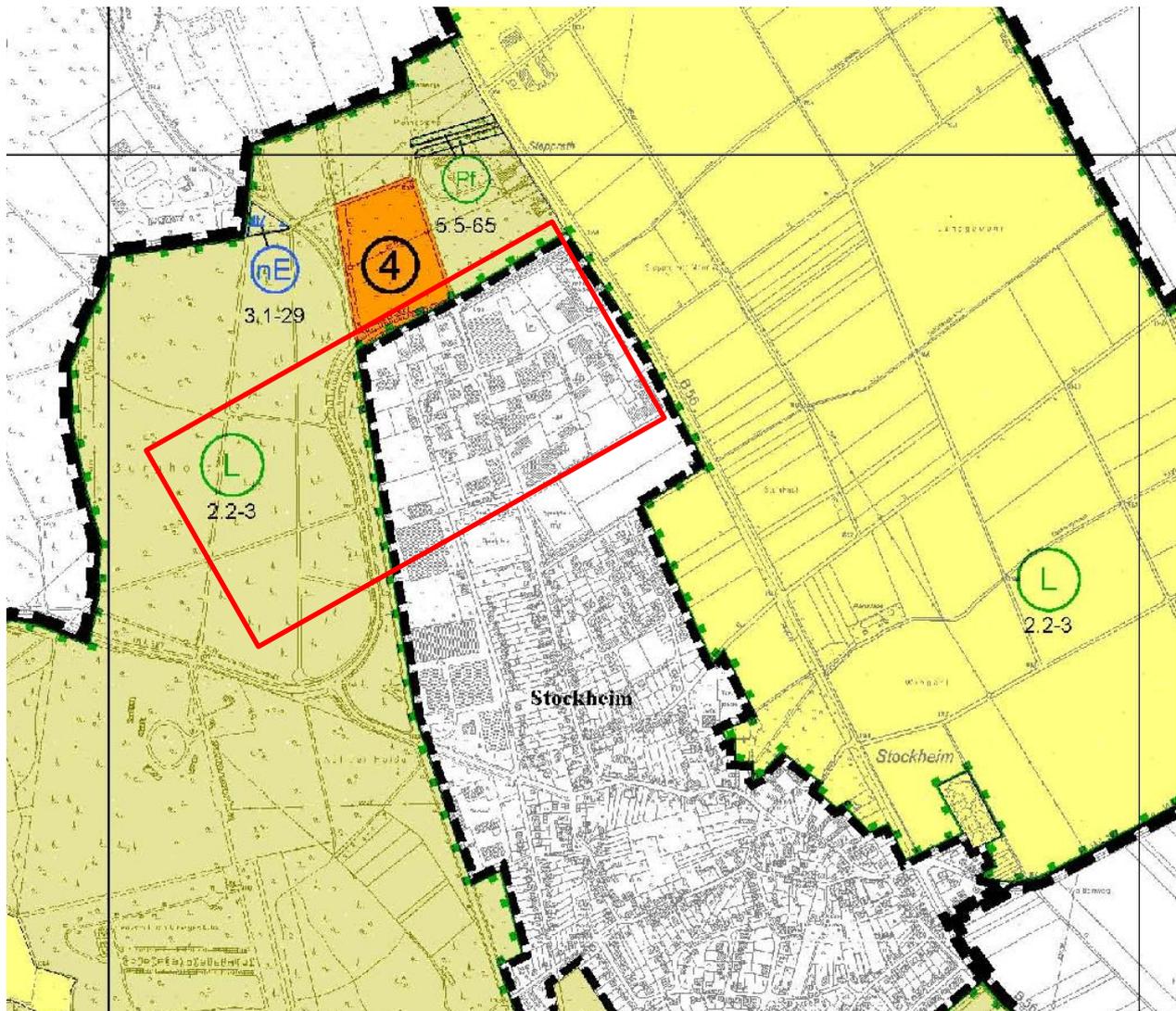


Abbildung 4: Landschaftsplan 3 – Kreuzau / Nideggen (Quelle: KISS Kreis Düren)

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan F 8b, 1. Änderung setzt im Plangebiet u.a. öffentliche Verkehrsflächen, Gewerbegebiete, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft, Flächen zur Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen sowie eine Schutzzone einer Fernleitung fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan verschiedene Gewerbegebiete vor. Für alle Gewerbegebiete gelten identische Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei Regelungen zur Feinsteuerung bezüglich Betriebsarten (Zone 1-3) nach Abstandserlass getroffen wurden. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine höchstzulässige Geschossigkeit von drei Vollgeschossen, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Im Südosten und Norden des Plangebietes befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Westen des Plangebietes befindetn sich Flächen für die Forstwirtschaft.

3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans F 8b, 2. Änderung bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt. Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB eine bergbaulicher Tagesöffnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit einer Lagegenauigkeit von +/- 30 m wird der mitgeteilte Bereich in dem Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich liegt allerdings an der westlichen Grenze des Plangebietes in den Flächen für Wald, sodass eine Bebauung nicht möglich ist. Mit der vorliegenden 2. Änderung soll die Festsetzung zu Vergnügungsstätten konkretisiert werden. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes blieben in der damaligen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) Vergnügungsstätten unberücksichtigt. Der Gemeinde Kreuzau liegt inzwischen jedoch eine konkrete Anfrage zur Ansiedlung einer Veranstaltungshalle für private Veranstaltungen wie Hochzeiten, Geburtstagsfeiern oder Seminare vor, welche aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Auswirkungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen und entsprechender Verkehrslärm bei An- und Abfahrt sowie eventuelle Schallemissionen durch Musik) als Vergnügungsstätte einzustufen bzw. mit diesen gleichzusetzen ist². Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen die weiteren Arten von Vergnügungsstätten, wie Spielcasinos, Swingerclubs und Betriebe zu Darstellungen mit sexuellem Charakter weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein; dies wird ebenfalls festgesetzt. Durch die Konkretisierung der Festsetzung zu Vergnügungsstätten kann eine Veranstaltungshalle im Gewerbegebiet ermöglicht werden, ohne den grundsätzlichen Ausschluss von städtebaulich nicht gewünschten Vergnügungsstätten aufzuheben.

Die weiteren Arten von Vergnügungsstätten, wie Spielcasinos, Swingerclubs und Betriebe zu Darstellungen mit sexuellem Charakter, sollen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Die Eigenart des Gewerbegebietes soll gewahrt bleiben und die sonstige städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet in Form von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von hierzu in besonderer Weise geeigneten Nutzungen („Trading-Down“), d.h. Typen von Vergnügungsstätten, Bordellangeboten und städtebaulich vergleichbar wirkenden gewerblichen Angeboten soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Da bereits Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes aufgegeben wurden, wird mit der Änderungsplanung eine Vermeidung bzw. Minimierung des Trading-Down Effektes zur Stärkung des Gewerbegebietes verfolgt.

Darüber bleiben die weiteren textlichen Festsetzungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 Erschließung

² BVerwG, Beschluss vom 20.11.2006 – 4 B 56.06

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „L 327“. So ist auch die überregionale Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ohne Belastung von Ortsdurchfahrten gesichert.

Die bestehende Erschließung bleibt durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unverändert.

4.2 Entwässerung

Die Entwässerung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

5 HINWEISE

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat am 06.07.2017 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde im Zeitraum zwischen dem 07.08.2017 und 06.09.2017 durchgeführt. Aufgrund der eingetragenen Stellungnahmen werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Im Plangebiet befindet sich die verlassene Tagesöffnung Versuchsschacht III (2536/5625/002/TÖB), Rechtswert: 2536228 Hochwert 5625105. Für die Tagesöffnung muss festgehalten werden, dass über den Ausbau, die Beschaffenheit des Schachtkopfes, die Verfüllung und letztendlich über die Sicherung keine Angaben gemacht werden können, da der Abteilung 6 diesbezüglich keine Unterlagen vorliegen. Aufgrund der Lagegenauigkeiten von 30 m kann der Schacht eine Gefährdung darstellen. Eine Aussage bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der o.g. Tagesöffnung ist aus vorerwähnten Gründen nicht möglich. Sie stellt daher eine latente Gefahr dar. Beim Absacken oder Abgehen der vorhandenen Füllsäule oder beim Einsturz des Schachtes muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung oder Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von hier aus möglich:

Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnung, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die hier befindlichen Unterlagen einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch den o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Brandschutz

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Die v.g. Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbehälter) ist abzustimmen.

Bodenbewegungen

Die Bestimmungen nach §§15, 16 DSchG NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen und Ausgleich

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Durch die vorliegende Planung, nämlich die Anpassung der textlichen Festsetzung zu Vergnügungsstätten entstehen keine negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Da das Maß der baulichen Nutzung durch die Planung nicht verändert wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, die nicht bereits heute zulässig sind und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ermittelt und abgegolten worden sind. Beispielsweise werden die Schutzgüter Klima, Luft und Menschen nicht weiter beeinträchtigt, da die Zonierung des Gewerbegebietes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan unberührt bleibt. Eine negative Umweltauswirkung auf das Landschaftsbild wird ebenfalls vermieden, da die zulässigen Gebäudehöhen nicht erhöht werden. Abschließend wird die zulässige GRZ durch die Planung nicht verändert, sodass der Versiegelungsgrad und folglich die Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden nicht über das bereits zulässige Maß erhöht wird. Analog dazu wird die abflussrelevante Fläche nicht vergrößert, sodass der Wasserhaushalt ebenfalls nicht weiter beeinträchtigt wird. Auch die überbaubaren Flächen werden nicht verschoben, sodass sich die Eingriffe auf bereits vorbelastete und bebaute Bereiche oder dafür vorgesehene Bereiche beschränken. Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nach wie vor nicht betroffen.

6.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planänderung wird eine bestimmte Art von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Veranstaltungshallen, welche sowohl für kulturelle als auch für private Veranstaltungen zur Verfügung stehen können, können zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnort beitragen. Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten würde tendenziell zu einer Abwertung der betreffenden Gegend führen, dass also ein sogenannter „trading-down-Effekt“ ausgelöst wird, dies jedoch wird durch den weiteren Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan verhindert. Städtebauliche Auswirkungen und stadtstrukturelle Probleme durch eine verstärkte Ausbreitung und Massierung solcher Vergnügungsstätten entstehen durch die Planänderung somit nicht.

7 PLANVERFAHREN

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans F 8b wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden. Der Begriff „Grundzüge der Planung“ stellt darauf ab, dass der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild, erhalten bleibt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und das Maß der baulichen Nutzung bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt. Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter als auch die nachbarschaftlichen Interessen sind von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Allgemein anerkannt ist, dass eine Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans - oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht³. Die planerische Grundkonzeption wird nicht berührt, wenn sich Planänderungen oder Planergänzungen nur auf Einzelheiten der Planung beziehen.

Das Baugesetzbuch nennt in § 13 BauGB darüber hinaus weitere Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB regelt, dass die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nur anwenden kann, wenn 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 wird. Zudem ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur anzuwenden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Alle in § 13 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 BauGB kann folglich Gebrauch gemacht werden.

³ OVG Lüneburg Ur. v. 17. 10. 2002 – 1 KN 3660/01; OVG Koblenz Ur. v. 24. 3. 2010 – 8 C 11 202/09; VG Augsburg Ur. v. 18. 1. 2012 – Au 4 K 10.1960, jeweils aaO vor Rn. 1

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat am 06.07.2017 den Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 07.08.2017 bis zum 06.09.2017 durchgeführt.

8 KOSTEN

Die Kosten für das Planverfahren werden zwischen einem Vorhabenträger und der Gemeinde Kreuzau gleichermaßen aufgeteilt.