

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17

3. Änderung

**Sitzungsvorlage für den Rat der Gemeinde Roetgen am 13. 7. 2010 zum Aufstellungsbeschluss
und zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Inhalt: Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

1. Übersichtsplan
2. Planverkleinerung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Anlage 1: Übersichtsplan



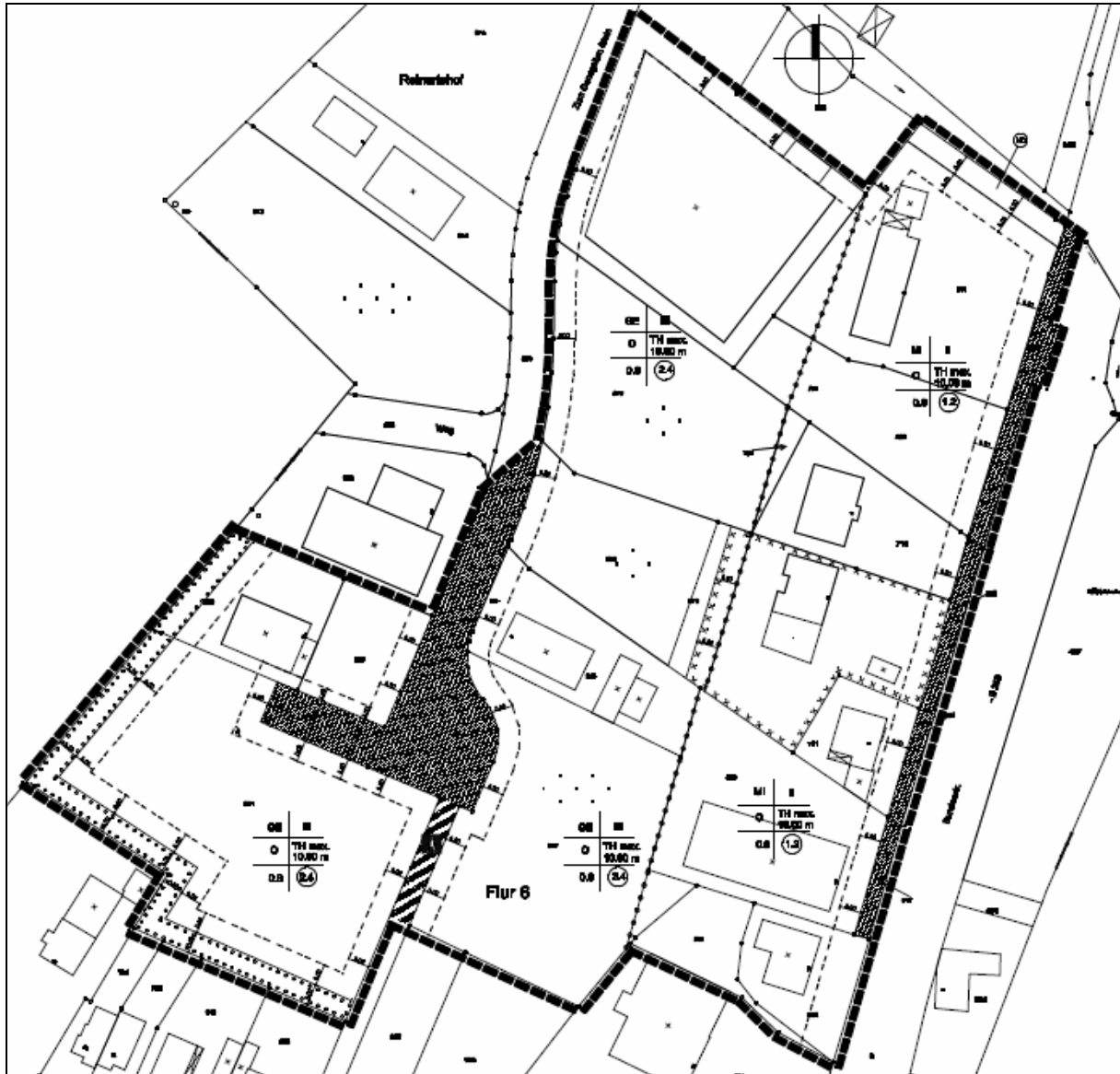


Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Anlage 2: Planverkleinerung





Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Anlage 3: Planzeichenerklärung

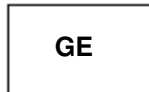
- 1 -

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 – 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

TH Traufhöhe maximal über Mitte gewachsene Geländeoberfläche Mitte Gebäudeaußenwand

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O offene Bauweise (§ 22, 2 BauNVO)

— · — — Baugrenze (§ 23,3 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



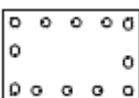
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung  Fußgängerbereich

— Straßenbegrenzungslinie

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Naturdenkmal



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Anlage 3: Planzeichenerklärung

- 2 -

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes Der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 MI – Mischgebiet
 - 1.2 GE – Gewerbegebiet
2. Mass der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
 - 2.4 Geschossigkeit
3. Bauweise
4. Verkehrsflächen
5. Grünordnerische Festsetzungen
6. Flächen für Nebenanlagen u. Garagen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1. Werbeanlagen

C Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2. Bodendenkmale
3. Bodenschutz
4. Geologie

D Zuordnungsfestsetzung des ökologischen Ausgleichs



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): MI – Mischgebiet und GE - Gewerbegebiet

Gem. § 9 (1) BauGB i. V. mit § 4 BauNVO wird für den Geltungsbereich Mischgebiet und Gewerbegebiet, jeweils mit Einschränkung, festgesetzt.

 - 1.1 MI – Mischgebiet
 - 1.1.1 Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im MI nicht zulässig:
 - Nr. 7 – Tankstellen
 - Nr. 8 – Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes.
 - 1.1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
 - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Nr. 2 BauNVO in anderen Teilen des Gebietes ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im MI 1 – 2 nicht zulässig:
 - 1.2 GE – Gewerbegebiet
 - 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 8 Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungen im GE nicht zulässig sind:
 - Nr. 3 – Tankstellen
 - 1.2.2 Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im GE nicht zulässig:
 - Nr. 3 – Vergnügungsstätten
 - 1.2.3 Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, allgemein zulässig.
 - 1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, welche in der Liste zum RdErl. Des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 2. 4. 1998 (Abstandserlass) unter den Abstandsklassen I-VII aufgeführt sind. Werden nachweislich durch besondere technische Massnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt, dass von Ihnen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen ausgehen, sind auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig.
 - 1.2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ein Dämmass von RW 40 dB für Fassaden und Rw 30 dB für Fenster (Schallschutzklasse 2) festgesetzt. Es ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Massnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.
2. Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird mit 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt. Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhe von 10,00 m überschreiten.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ

Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,5 im Mischgebiet und 0,8 im Gewerbegebiet festgesetzt.



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Als Mass der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GFZ von 1,2 im Mischgebiet und von 2,4 im Gewerbegebiet festgesetzt.
- 2.4 Geschossigkeit
Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO für das Mischgebiet mit 2 und für das Gewerbegebiet mit 4 festgesetzt.
3. Bauweise
Als Bauweise gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. v. mit § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
4. Verkehrsflächen
Alle Grundstücke sind über öffentliche oder private Verkehrsflächen zu erschliessen.
5. Grünordnerische Festsetzungen
- 5.1 Feldgehölzstreifen
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Feldgehölzstreifen anzulegen. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1 Pflanze je m² einzuhalten. Es sind jeweils Gruppen von 3 – 5 Pflanzen einer Art anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
- 5.2 Pflanzenauswahl
Es sind Pflanzen der folgenden Auflistung in der Qualität 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Höhe mind. 60 – 100 cm oder entsprechende Forstware zu verwenden.
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpūinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Fagus silvatica | Buche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Pr8unus spinosa | Schlehe |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Ilex aquifolium | Hülse (Stechpalme) |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum opulus | Schneeball |
6. Flächen für Nebenanlagen u. Garagen
- 6.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten in den Bereichen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. im Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. § 12 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, deren Zufahrten und Zugängen sowie Befestigungen und Überdachungen von Aussenflächen, sofern sie der Freiraumgestaltung des Grundstücks dienen und keine geschlossenen Wandflächen aufweisen.
- 6.2 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauO NRW

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den als GE festgesetzten Gebieten ausschliesslich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets zulässig.

C Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zur Bilanzierung und Erfassung der Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

3. Bodenschutz

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 3 Monaten mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 40 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumassnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

4. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone II.



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

D Zuordnungsfestsetzung des ökologischen Ausgleichs

Ermitteltes Gesamtdefizit gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag: - 54.786 Ökopunkte

Bewertungsverfahren: Froelich + Sporbeck

Gesamtgrösse Plangebiet abzgl. Unveränderter Verkehrsfläche:
28.620 ./ 1.969 = 26651 m²

Parzelle	Flächenanteil B'plan Nr. 17 - 3. Ä (%)	Anteil Ökopunkte-Ausgleich gem. Landschaftspfl. Fachbeitrag
Gem. Roetgen, Flur 6, Nr. 911	17,78	9.741
Gem. Roetgen, Flur 6, Nr. 910	3,16	1.731
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 909	2,26	1.238
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 917	11,34	6.213
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 916	4,33	2.372
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 936	4,70	2.575
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 879	7,17	3.928
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 876	8,02	4.394
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 794	0,30	165
Gem. Roetgen, Fl. 6, Teil a. Nr. 873	11,58	6.344
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 861	9,13	5.002
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 862	4,43	2.427
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 716	3,58	1.961
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 781	1,97	1.079
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 868	6,71	3.676
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 930	2,00	1.096
Gem. Roetgen, Flur 6 Nr. 931	1,54	844
Ausgleich	100,00	54.786



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Anlage 5: BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1 Verfahrensstand
- 1.2 Lage und Grösse des Plangebietes
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Allgemeines
- 2.2 Städtebauliche Konzeption

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Bauliche Nutzung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Mass der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Baugrenzen, Bauweise
 - 3.1.4 Flächen für Nebenanlagen u. Garagen
- 3.2 Verkehrsfläche
 - 3.2.1 Erschließung
 - 3.2.2 Fußgängerbereiche
- 3.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.3.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung
 - 3.3.2 Schmutz- u. Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG
- 3.4 Grünordnerische Regelungen
- 3.5 Umweltbelange
 - 3.5.1 Bodenschutz
 - 3.5.2 Eingriff in Natur u. Landschaft

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauONRW

Werbeanlagen

5. Bodenordnung

6. Strukturdaten

7. Hinweise

- 7.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 7.2 Bodendenkmale
- 7.3 Bodenschutz
- 7.4 Geologie

8. Zuordnungsfestsetzung des ökologischen Ausgleichs



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 1. 3. 2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 9. 5. 2000 (GV NW S. 439), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes v. 12. 12. 2006 (GV NRW S. 615), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

RdErl. Des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02. 04. 1998 (SMBl. NW 43 S. 744), (**Abstandserlass**)

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Aufgrund der Expansionsabsichten eines an der Bundesstrasse angesiedelten Betriebes in Richtung des angrenzenden Gewerbegebietes ergab sich das Planerfordernis zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

In der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Roetgen am 22. 6. 2010 liegt dieser Entwurf zur Beratung, in der Ratssitzung am 13. 7. 2010 zur Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit vor.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Da mit der vorliegenden Planung dennoch durch entsprechend geänderte Festsetzungen ein Eingriff in Natur und Landschaft einhergeht, ist hierzu ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden.

1.2 Lage und Grösse des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nord-westlich an der Gemeindegebietsgrenze. Es wird begrenzt im

- Norden durch den Bachlauf Grölisbach
- Süden durch die Gärten der Bebauung an der Raerener Strasse und Mischbebauung an der Bundesstrasse
- Westen durch die belgisch-deutsche Staatsgrenze und die Gemeindestrasse „Zum genagelten Stein“
- Osten durch die Bundesstrasse B258.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,86 ha.

1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet erfasst den gesamten Bereich zwischen der Bundesstrasse B 258 und der Strasse „Zum genagelten Stein“ als Erschließungsstrasse des Gewerbegebietes, begrenzt im Norden durch den Bachlauf Grölisbach.

Parallel zu einer vorhandenen gemischten Bebauung entlang der Bundesstrasse mit Gewerbe- und Wohnnutzung entwickelt sich im Gewerbegebiet eine verdichtete gewerbliche Nutzung. Dabei hat die bisherige tatsächliche Entwicklung gezeigt, dass sowohl kleinere Parzellen zur Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben erforderlich



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

sind als auch Nachfrage für größere Erweiterungsflächen für bereits bestehende Betriebe an der Bundesstrasse besteht.

Die Erschließung innerhalb des Gewerbegebietes durch die Sackgasse „Zum genagelten Stein“ bedingt eine Kopferschließung am Wendehammer von relativ großen Grundstücken, deren Vermarktbarkeit unflexibel gegenüber den Wünschen der ansiedlungswilligen Betriebe ist.

Die Abgrenzung des Wendehammers entspricht in der Örtlichkeit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein ausgewiesener Pflanzstreifen als Abgrenzung zwischen Mischgebiet entlang der östlichen Bundesstrasse und westlichen Gewerbegebiet hat sich bisher nicht oder nicht ausgeprägt entwickelt.

1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Regionalplan stellt für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 – Kreuzerhof GIP (Gewerbe-Industrie-Park) dar.

Der Flächennutzungsplan (2005) stellt für den westlichen Planbereich Gewerbliche Bauflächen und für den östlichen Bereich gemischte Bauflächen dar.

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan Mischgebiet (MI) entlang der Bundesstrasse B 258 und Gewerbegebiet (GE) im westlichen Teil aus. Die Ausweisung der baulichen Ausnutzung der Bauflächen folgt bei einer maximalen Zweigeschossigkeit im MI und einer maximalen Dreigeschossigkeit im GE der lt. § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grenze für GRZ und GFZ.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern grenzen das Gewerbegebiet derzeit nach Osten, Süden und Westen ab.

Die Sackgasse „Zum genagelten Stein“ ist fussläufig durch die Ausweisung einer besonderen Verkehrsfläche verbunden mit der südlich verlaufenden Raerener Strasse.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Im Bereich des Bebauungsplanes Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung wird auf Basis der vorhandenen Grundstruktur des Gebietes der rechtsgültige Bebauungsplan so geändert, dass eine zusammenhängende Baufläche zwischen Bundesstrasse und der Strasse „Zum genagelten Stein“ entsteht. Weiter wird die Verkehrsfläche innerhalb des Gewerbegebietes so verändert, dass eine kleinteiligere Erschließung möglich ist und die Festsetzungen zur Abgrenzung des Wendehammers den örtlichen Gegebenheiten entsprechen. In Abänderung zur rechtsgültigen Festsetzung wird eine Einschränkung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der vorliegenden Planung deshalb nicht mehr vorgenommen, weil die individuelle Nutzungsstruktur der Grundstücke erweitert werden soll.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebaulich sinnvolle Verbindung eines Mischgebietes entlang einer Bundesstrasse mit den Flächen eines angrenzenden Gewerbegebietes. Gleichzeitig soll mit der Übernahme der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan eine weitere Sicherung erfolgen und die bislang gute Entwicklung im Gebiet stabilisiert werden.

Angestrebt ist neben der Ermöglichung einer Expansion von Betrieben an beiden Strassen durch die Ausweisung einer einzigen Baufläche die dann ebenfalls mögliche An- und Abfahrt über beide Strassen infolge des künftigen Verzichts auf den bisher ausgewiesenen Pflanzstreifen als Trennung zwischen den Gebietsausweisungen.

Um eine höhere Flexibilität zur Teilung der am Wendehammer „Zum genagelten Stein“ liegenden Kopfgrundstücke zu erzielen wurde die Verkehrsfläche um einen Stichbereich erweitert.



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebietsnutzung, der angestrebten Nutzung im Plangebiet, der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bisherigen Nutzung wird für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ und „Mischgebiet“ festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Gebäudehöhen werden in Form von festgesetzten Traufhöhen festgesetzt, um städtebaulichen Zielvorstellungen zu einer möglichst homogenen Gestaltungsqualität zu verhelfen. Die Bezugshöhe ist jeweils der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt. Zur Ermöglichung der notwendigen technischen Infrastruktur eines Gebäudes sind notwendige Aufbauten auch oberhalb der festgelegten Traufhöhe zulässig.

Es gilt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die sich an der Höchstgrenze für diese Gebiete gem. § 17 Abs. 2 BauNVO orientiert und der bisherigen Ausweisung entspricht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Gewerbegebiet von 2,4 bei einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit im Mischgebiet entspricht ebenfalls der Höchstgrenze für diese Gebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und der bisherigen Ausweisung.

3.1.3 Baugrenzen, Bauweise

Um innerhalb der festgesetzten Baufenster einen gewissen Spielraum innerhalb der Fassaden und Baukörper zu ermöglichen, wurden Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien im Abstand von 5,00 m und entsprechen genauso wie die festgesetzte offene Bauweise den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

3.1.4 Flächen für Nebenanlagen u. Garagen

Die Regelungen zum Ausschluß von Nebenanlagen und Garagen sind aus der Ursprungsplanung übernommen. Um jedoch eine weitestgehende Flexibilität hinsichtlich der Freiflächengestaltung der Grundstücke zu erzielen und damit zulässige Nutzungen innerhalb der Gebäude auch im Bereich der Freiflächen zu ermöglichen, sind Anlagen wie beispielsweise Pergolen, Überdachungen u. Terrassen, die im Rahmen der Freiflächengestaltung geplant sind, zulässig.

3.2 Verkehrsfläche

3.2.1 Erschliessung

Die entlang der östlich und westlich verlaufenden Plangebietsgrenzen liegenden Strassen, Bundesstrasse B 258 und „Zum genagelten Stein“ erschließen die Grundstücke im gesamten Plangebiet, wie in der Ursprungsplanung.

Zur Anpassung an den tatsächlichen Straßenverlauf wurde die Straßenverkehrsfläche im Bereich des Wendehammers der Strasse „Zum genagelten Stein“ verändert.

Zur Erschließung kleinerer Parzellen wurde westlich des Wendebereichs eine 10,00 m breite Verkehrsfläche ausgewiesen.

3.2.2 Fußgängerbereiche

Entsprechend der bisherigen Ausweisung der fußläufigen Verbindung von der Strasse „Zum genagelten Stein“ zur Raerener Strasse in nord-südliche



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Richtung wurde die Festsetzung der Fußgängerbereiche aus dem Ursprungsplan übernommen.



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

3.3.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG

Für Schmutzwässer und die belasteten Oberflächenwässer besteht für die Grundstücke entlang der Plangebietsgrenze die Möglichkeit, an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Behandlung des Oberflächenwassers gem. § 51 a LWG ist aufgrund der hohen Grundwasserstände im Gebiet nicht sinnvoll möglich. Dies wurde bereits in der Ursprungsplanung nachgewiesen.

3.4 Grünordnerische Regelungen

Entsprechend der Ursprungsplanung sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Staatsgrenze Belgien sowie zur süd-westlichen Plangebietsgrenze zu den Gärten an der Raerener Strasse weiterhin Feldgehölzstreifen in einer Breite von 5,00 m anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Im Blockinnenbereich zwischen den beiden Erschließungsstrassen des Gebietes wurde aufgrund der städtebaulichen Konzeption auf den bisher im Ursprungsplan vorhandenen Pflanzstreifen verzichtet.

Die Ausweisung des Naturdenkmals im nördlichen Plangebiet wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.5 Umweltbelange

3.5.1 Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18915 ist der Oberboden gesondert abzutragen, zu sichern und während einer vorgeschriebenen Lagerung zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit entsprechend den Festsetzungen zu behandeln.

3.5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Kreuzerhof – Nr. 17 wird insofern ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, als dass der bisher im zentralen Blockinnenbereich dargestellte und in der tatsächlichen Entwicklung fragmenthaft vorhandene 5,00 m breite Feldgehölzstreifen als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsausweisungen künftig zugunsten einer durchgängig überbaubaren Fläche entfällt.

Auch wird künftig auf eine Festsetzung zur Baumpflanzung je angefangene 200 m² verzichtet, da diese ebenso wie die Festsetzung zur Eingrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen die gewünschte Entwicklung innerhalb des Gewerbegebietes zu stark einschränkt.

Dieser mit der vorliegenden Planung entstehende Eingriff wird mit Hilfe eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages über die Bewertungsmethode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach Froelich + Sporbeck bilanziert und das Defizit von 54.786 Biotopwertpunkten über das Öko-Konto der Gemeinde Roetgen ausgeglichen.



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Tabellen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B'planes Kreuzerhof Nr. 17							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	BA 11	Feldgehölze mit höchstens geringem Baumholz	2.140	17	-	17	36.380
1.2	HN 4	Industriell-gewerbliche Bebauung	16.244	1	-	1	16.244
1.3	HM 51	Rasen- u. Zierpflanzenrabatten	5.982	6	-	6	35.892
1.4	HY 1	Fahrstrassen, Wege, versiegelt	1.969	0	-	0	0
1.5	BD 73	Naturdenkmal	210	20	-	20	4.200
1.6	BF 52	Obstbäume mit mittlerem Baumholz im GE alle 200 m ² - 83 Bäume á 25 m ²	2.075	12	-	12	0
Gesamtflächenwert A:							117.616

B. Zustand des Untersuchungs- gem. den Festsetzungen des B'-planes Kreuzerhof Nr. 17 - 3. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	BA 12	Feldgehölze mit höchstens geringem Baumholz	875	17	-	17	14.875
1.2	HN 4	Industriell-gewerbliche Bebauung	19.143	1	-	1	19.143
1.3	HY1/HM52	Versiegelte Fläche u. Flächen mit Ziergesträuch als Mischwert für nicht überbaubare Restflächen im GE - 20 % / MI - 40 %, abzgl. Gehölzstreifen	6.153	4	-	4	24.612
1.4	HY 1	Fahrstrassen, Wege, versiegelt	2.239	0	-	0	0
1.5	BD 73	Naturdenkmal	210	20	-	20	4.200
Gesamtflächenwert B:							62.830

C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-54.786
---	----------------



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

4. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauONRW**

Werbeanlagen

Entsprechend der Ursprungsplanung sind Werbeanlagen im Bereich des Gewerbegebietes ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig.

5. **Bodenordnung**

Die im Gebiet vorhandenen Flächen entlang der Bundesstrasse B 258 sowie entlang der Strasse „Zum genagelten Stein“ befinden sich überwiegend im Eigentum der Nutzer der Grundstücke.

Die Kopfgrundstücke am Wendehammer stehen z. Zt. zur Veräußerung durch die Gemeinde Roetgen an ansiedlungswillige Betriebe oder Betriebe, die ihren Standort erweitern möchten, an. Die Fläche, die zur Erweiterung der Strassenverkehrsfläche benötigt wird, steht im Eigentum der Gemeinde Roetgen.

6. **Strukturdaten**

	Flächenausweisung	Grösse, ca. (m ²)	Anteil, ca. (%)
1.	Gewerbegebiet (GE)	16.571	57,90 %
2.	Mischgebiet (MI)	9.810	34,28 %
3.	Verkehrsfläche	2.239	7,82 %
	Gesamt	28.620	100,00 %

Die Strukturdaten werden auf Grundlage des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500 überschlägig ermittelt.

7. **Hinweise**

7.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zur Bilanzierung des mit der vorliegenden Planung einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft gehört zu diesem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

7.2 Bodendenkmale

Da im Plangebiet bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.



Gemeinde Roetgen

Bebauungsplan Kreuzerhof Nr. 17 – 3. Änderung

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

7.3 Bodenschutz

Um einen möglichst unbeschadeten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu erzielen, sind entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit diesem in die Planung aufgenommen worden.

7.4 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone II. Diese Tatsache könnte ggfls. Für die Gründung eines Bauwerkes relevant sein.

8. Zuordnungsfestsetzung des ökologischen Ausgleichs

Aufgrund der Vielzahl der im Plangebiet beteiligten Grundstückseigentümer ist eine Zuordnung des mit der Planung einhergehenden Defizits im Gebiet erforderlich. Die Anteile werden nach den Grundstücksgrößen geschlüsselt.

Simmerath, den 27. 5. 2010
Planungsbüro U. Krings

Dipl.-Ing. U. Krings