

Stadt Hückelhoven

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 1-147-0**,
Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde

Stand: **Bürgerbeteiligung**
(11.07.2016 – 22.07.2016)

Behördenbeteiligung

Diese Seite ist nicht bedruckt.

TEIL A

1. Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren.....	4
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	4
3. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung.....	6
4. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet.....	7
5. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan.....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2.1 Grundflächenzahl.....	9
6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse - Höhe baulicher Anlagen.....	9
6.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	10
6. Landschaftsschutz.....	11
7. Hinweise.....	11
Teil B - Umweltbericht.....	12

Teil A

1. Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlage zugrunde:

1. Baugesetzbuch – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991. S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Der **Bau- und Umweltausschuss** hat in seiner Sitzung am **03.05.2016** beschlossen, für ein ca. 0,5 ha große Fläche am Fuße der Millicher Halde den Bebauungsplan „**1-147-0, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde**“ aufzustellen, um die Ansiedlung eines international vertretenden Fast-Food-Restaurantbetriebes planungsrechtlich vorzubereiten. Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes wurde in der o.g. Sitzung ferner der Beschluss gefasst, den **Flächennutzungsplan** von „Sonderbaufläche/Fläche für die Forstwirtschaft“ in „**Sonderbaufläche Gastronomie**“ zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes findet in einem Parallelverfahren statt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes 1-147-0 umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,5 ha und befindet sich am Fuß der Millicher Bergehalde. Es wird durch die Halde im Westen, die L117 im Süden, der Straße „Am Landabsatz“ im Osten und dem Fachmarktareal im Norden begrenzt. Zukünftig wird zudem die neue Umgehungsstraße L117n (von Ratheim bis Hückelhoven) die Fläche tangieren und die bewaldeten Flächen im Osten zerschneiden.

A detailed topographic map of the Hückel-Hoven area. The map shows a residential neighborhood with numerous buildings, streets, and green spaces. A specific plot of land is highlighted in blue and outlined with a thick black border. The plot is located near the intersection of Rheinstraße and a road leading to the Hückel-Hoven area. The map includes various labels such as 'HÜCKEL - HOVEN', 'Rheinstraße', 'Sportplatz', and 'Museum'. Elevation points are marked with numbers like 53.1, 51.1, and 51.3. The map also shows a 'Schl. 3' (Schulweg 3) and a 'Steinkohle' (coal) area. The overall layout shows a mix of residential buildings, open spaces, and infrastructure.

Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-147-0, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde

3. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Bereits seit Jahren ist ein international vertretender Fast-Food-Restaurantbetrieb an einer Ansiedlung innerhalb der Stadt Hückelhoven interessiert.

In dieser Zeit hat dieser gemeinsam mit der Stadt Hückelhoven verschiedene Standorte mit dem Ergebnis geprüft, dass der neben dem Kreisverkehr L117/Am Landabsatz gelegene Standort klar favorisiert wird.

Die Entscheidung für diesen – aus erster Sicht sensiblen – Standort wird vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hückelhoven mit getragen. Vor allem vor dem Hintergrund von zwei wichtigen Aspekten:

Zum einen handelt es sich bei dem Walduntergrund nicht um einen natürlich gewachsenen Waldboden, sondern um aufgeschütteten Haldenabraum, was sich in der Artenzusammensetzung widerspiegelt. Zum anderen wird demnächst ein großer Bereich am Haldenfuß ohnehin dauerhaft durch die vorgesehene Linienführung der L117n (Ortsumgehung von Ratheim nach Hückelhoven) – welche sich bereits im ersten Bauabschnitt befindet und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt ist – zerschnitten und der Bewuchs entfernt. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den Verlauf der L117n (rot schraffierte Fläche) durchmitten die bewachsene Grünfläche.



Abbildung 2:

Darstellung der Planung der L117n und des Gastronomiebetriebes auf Basis eines aktuellen Luftbildes

Die vorstehende Planung ist mit Straßen NRW abgestimmt. Die Zuwegung zum heutigen Besucherparkplatz bleibt bestehen und wird aufgewertet. Es ist geplant, eine gemeinsame Zuwegung zur Halde und zum Gastronomiebetrieb herzustellen, wobei der Weg im Eigentum der Stadt Hückelhoven bleiben soll.

Des Weiteren ist der Besucherparkplatz derzeit durch den dichten Bewuchs nur sehr schwer einsehbar. Vandalismus und unerlaubte Müllablagerungen sind üblich. Durch beabsichtigte Neugestaltung der Zuwegung und der Neubebauung wird die soziale Kontrolle in diesem Bereich erheblich verbessert.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 1-147-0 ist es, das Planungsrecht für die Errichtung eines Fast-Food-Betriebes zu schaffen in einem Plangebiet, welches zukünftig durch den Bau der L117n neu gestaltet wird.

4. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche die derzeit bewachsen ist und am Fuße der Millicher Halde liegt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich die Zuwegung zum sowie der Besucherparkplatz.

5. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in Nordrhein-Westfalen vorrangig im Regionalplan zu finden. Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: 2010 nach der 10. Änderung) stellt den Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven stellt in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet bislang „Sonderbaufläche/Fläche für die Forstwirtschaft“ dar. Er ist somit zu ändern (34. Änderung des Flächennutzungsplanes, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde):

- Darstellung von „Sonderbaufläche/Gastronomie“ anstelle von „Sonderbaufläche/Fläche für die Forstwirtschaft“.

Die nachstehende Abbildung 3 stellt den aktuellen Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes „1-147-0, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde“ dar. Die Abbildung 4 stellt die im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte dar.

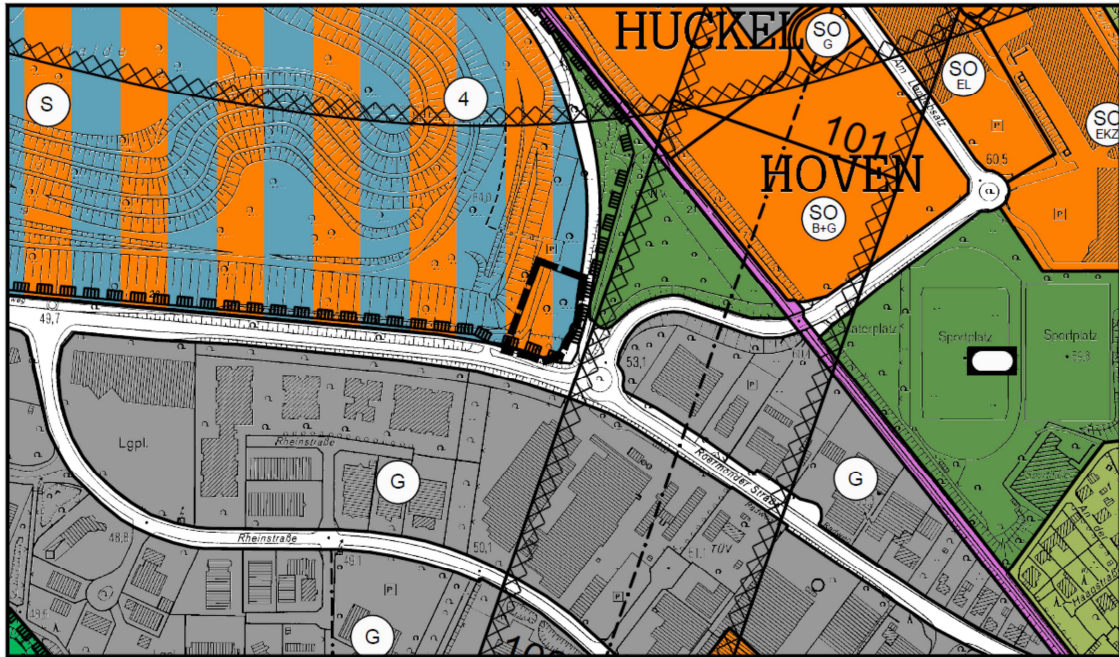


Abbildung 3: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Darstellung des Flächennutzungsplanes vor Aufstellung des Bebauungsplanes 1-147-0, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde

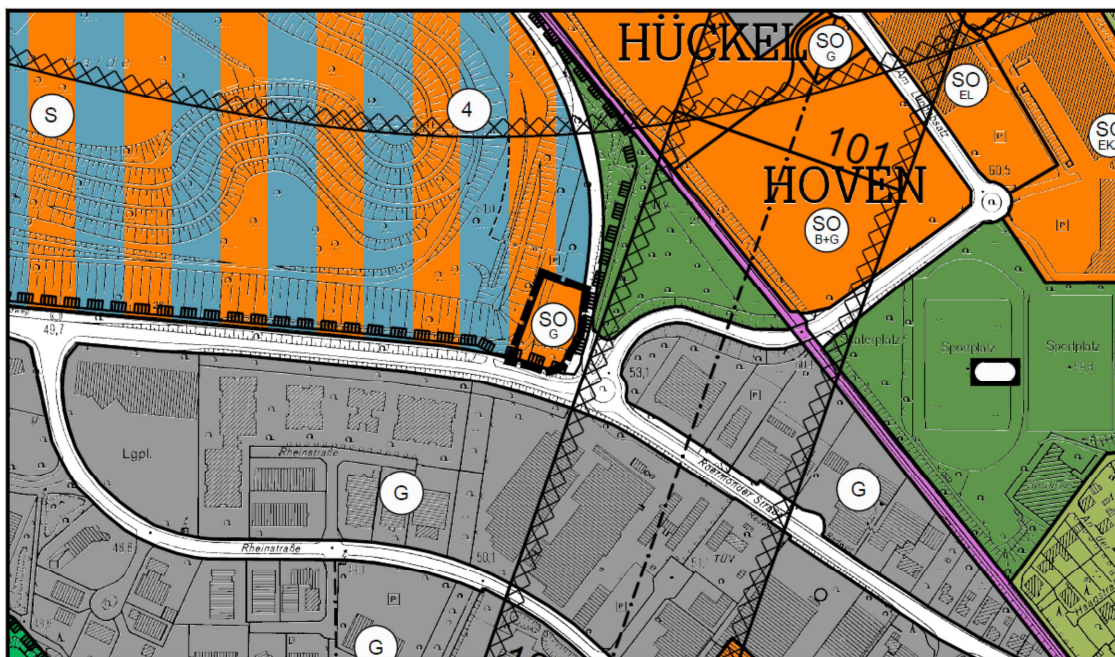


Abbildung 4: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Darstellung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-147-0, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde

6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-147-0, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde wird Folgendes festgesetzt:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Ansiedlung eines Fast-Food-Restaurants planungsrechtlich sicherzustellen und umsetzen zu können, wird im Plangebiet ein Sondergebiet „Sonderbaufläche/Gastronomie“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Fläche beinhaltet auch die interne Kompensationsfläche.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes nur ein Gastronomiebetrieb mit den dazugehörigen Nebenanlagen (Außenterrassen, Stellplätzen, Zufahrten, Werbeanlagen etc.) zulässig sind.

Die restliche Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (alte L117 sowie Zuwegung zum Gastronomiebetrieb und zum Besucherparkplatz) sowie Fläche für Wald festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen, in Verbindung mit den Baugrenzen, auch die räumliche Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

6.2.1 Grundflächenzahl

Um eine auf einer möglichst kleinen Fläche ein hohes Maß an Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse - Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Sondergebietes wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 59,0 m über NHN festgesetzt. Das Gelände am angrenzenden Kreisverkehr liegt auf einem Höhenniveau von 53,1 m, sodass eine Höhe von knapp 6,00 m über Kreisverkehrsniveau erzielt werden kann. Bedingt dadurch, dass das Gelände im Gegensatz zur Straße tiefer liegt, sind allerdings etwas höhere, absolute Gebäudehöhen bis ca. 7,0 m möglich.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

interne Kompensation

Durch die Planungs- und künftige Baumaßnahme des Nahversorgers wird in einem bestehenden Naturhaushalt eingegriffen und zusätzlich Bodenfläche dauerhaft versiegelt. Die Inanspruchnahme genommene Fläche ist von daher zu kompensieren.

Ein Teilbereich soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „1-147-0, Hückelhoven, SO-Gebiet an der Millicher Halde“ kompensiert werden. Hierfür werden innerhalb des Geltungsbereiches zwei Flächen „mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, die eine grünanlagenmäßige Ausgestaltung bekommen soll. Für die Flächen wird im Einzelnen Folgendes festgesetzt:

„Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist vollständig mit Ziersträuchern oder mit <50 % heimischen Gehölzen (in einem Raster von 1,50 x 1,50 m) der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten zwei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.“

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

mind. Strauch/Heister 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150cm

externe Kompensation

Da nicht das ganze ökologische Defizit intern ausgeglichen werden kann, muss die Kompensation auf einer externen Fläche durchgeführt werden. Die Kompensationsberechnung – kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein externes „ökologisches Defizit“ in Höhe eines Flächenwertes von - 11.728 Wertpunkten entsteht. Der Flächenwert entspricht 2.932 m², sofern eine als Acker genutzte Fläche in Wald umgewandelt wird. Genau dies ist auch beabsichtigt.

Die Kompensation wird auf einem Teilstück des Grundstückes Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 22, Flurstück 122 durchgeführt. Die Parzelle ist zu einem Großteil aufgeforstet und dient somit bereits als Kompensationsfläche für verschiedene Baumaßnahmen.

6. Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, welches durch den rechtsverbindlichen Landschaftsplan des Kreises Heinsberg festgesetzt ist. Die Entlassung aus dieser ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete des Kreises Heinsberg ist mit der Unteren Landschaftsbehörde vorab gesprochen. Ein formeller Antrag wird gestellt.

7. Hinweise

Zur Klarstellung diverser örtlicher Gegebenheiten und Planungsinformation wurden folgende Hinweise aufgenommen:

Seismologie:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung:

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

Baugrundverhältnisse:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Er- und Grundbau“ der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht naher der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserbestand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtung“ zu beachten.

Teil B - Umweltbericht

Der Umweltbericht sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil der Begründung und liegen als Anlage bei.

Hückelhoven, den 05. Juli 2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Müller-Dick