

GEMEINDE SELFKANT



Gewerbegebiet Wehr -Alte Gärtnerei

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 36 Wehr, Alte Gärtnerei

GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHREN	2
2. LAGE UND ABGRENZUNG	2 / 3
Luftbild	2
Flächengröße	2
Auszug aus der Flurkarte	3
3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	3
4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	3
5. PLANUNGSRECHT	4 / 5
Landesplanerische Vorgaben	4
Flächennutzungsplan	4
Landschaftsplan	4
6. UMWELTBELANGE	5 / 6 / 7
Artenschutzprüfung	5
Geologie	5
Immissionsschutz	5
Kampfmittelräumung	6
Landschaftsschutz	6
Forstwirtschaft	6
Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	7
7. DENKMALPFLEGE	7
8. ERSCHLIESSUNG	7 / 8
Überörtliches Straßennetz	7
Anbindung	7
Innere Erschließung	7
Verkehrslärm	7
Öffentliche Einrichtungen	7
Öffentliche Ver- und Entsorgung	8
9. BEBAUUNGSPLANINHALT	8
Gestaltungsplan	8
Bebauungsplan	8
Gebietscharakter / Bauweise	9
Maß der baulichen Nutzung	10
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
10. FLÄCHENBILANZ	11
11. MITWIRKUNG	11

1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Wehr. Das Gebiet grenzt östlich an die Feldgemarkung und wird derzeit als Landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.1 Luftbild (ohne Maßstab)



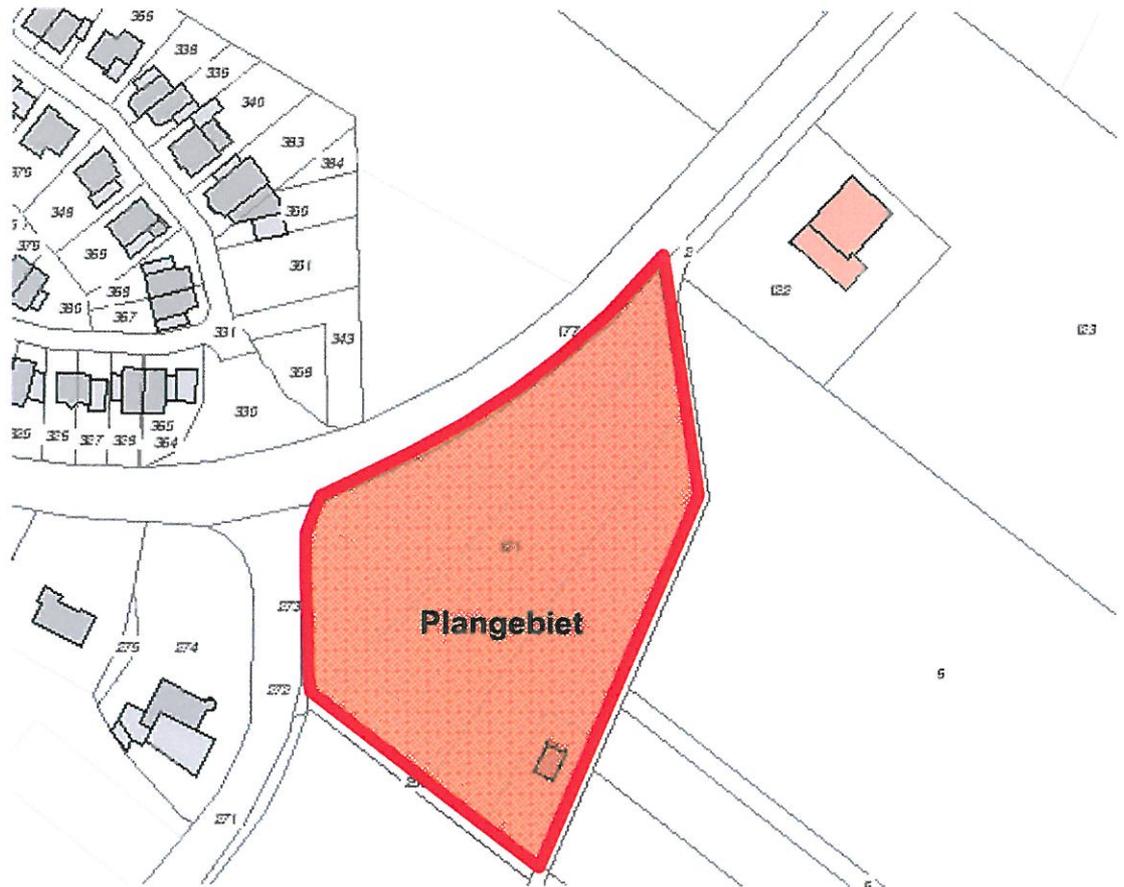
TIM Auszug

Plangebiet – Alte Gärtnerei

2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wehr, Flur 4, Flurstück 121 und umfasst eine Größe von 9.612 m². Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

2.3 Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)



3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Die Gemeinde Selfkant ist ein ländlich strukturiertes Gebiet mit einem auf die einzelnen Ortsteile verteiltem Gewerbeanteil aus Handwerk und Industrie. Ein größeres Areal in der Nähe des Ortsteiles Tüddern steht Betrieben zur Verfügung, die die nach den Vorgaben des Abstandserlasses notwendigen Schutzabstände zur Wohnbebauung einhalten müssen. Die größte Anzahl der Handwerksbetriebe ist jedoch innerhalb der Ortslagen angesiedelt. Einige dieser Betriebe können auf ihrem derzeitigen Betriebsgelände nicht expandieren. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Selfkant für diese Firmen eine entsprechende Fläche in der Nähe der Ortslage Wehr zur Verfügung zu stellen.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die Flächen sollen bestehenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden, die bereits im Selfkant innerhalb der Ortslagen ansässig sind und dort nicht mehr expandieren können. Darüber hinaus ist es nachhaltiges Ziel, dass die Ortslagen bzw. die Umfelder der derzeitigen Standorte durch die Verlagerung entlastet werden.

5. PLANUNGSRECHT

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPlG NRW) vor.

Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus.

Auf Grund der Ausweisung wurde das gemäß § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Bebauung von der Bezirksregierung Köln erteilt.

Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist der Planbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In einem parallelen Änderungsverfahren wird der besagte Bereich in „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Rodebachtal und Gangelter Heide(Landschaftsplan II/5). Für die Ausweisung als Gewerbegebiet bedarf es einer Befreiung nach § 69 Landschaftsgesetz NW.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. Die entsprechende Prüfung erfolgt durch das Büro Schollmeyer, Geilenkirchen im Zuge des Umweltberichtes. Die Stellungnahme zum Artenschutz wird Bestandteil der Begründung.

6.2 Geologie

Eine besondere geologische Beschaffenheit des Geländes ist nicht gegeben.

6.3 Immissionsschutz

Die Grenze des Plangebietes liegt zur nächsten Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 50 - 70 m. Die im Plangebiet beabsichtigten Betriebsarten, sind zwar grundsätzlich im Mischgebiet zulässig, eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet kommt jedoch nicht in Betracht, da das Gebiet ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Auf Grund dessen wird das Plangebiet teilweise als „nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen, wodurch die benachbarte Bebauung vor Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt wird.



6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

6.5 Landschaftsschutz

Der zur Begründung gehörende Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Schollmeyer, Geilenkirchen beschreiben und bewerten die infolge der Bebauung zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind. Ziel des Gutachtens ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, wiederherzustellen oder zu verbessern.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen im Landschaftsbild und zur Einbindung in das Ortsrandbild wird eine Rahmenbegrünung des Gebietes mit heimischen/bodenständigen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Einzelheiten sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil der Begründung ist benannt.

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan

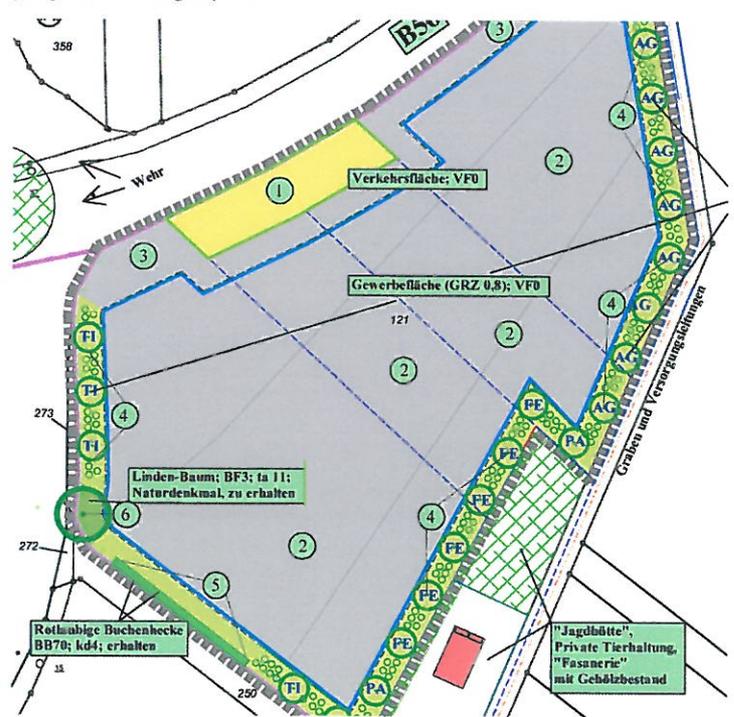
Rahmenbegrünung; BD 3, ta 1-2 (BB70)
Ökologische und landschaftsästhetische Maßnahme
1) Anpflanzung von Laubbäumen (II. Ordnung),
 heimische / bodenständige Arten,
 23 Stück, Pflanzabstand 10,00 m
 Baumarten: LBP-Text Pkt. 8.5

Alnus glutinosa	Schwarzerle	AG	9 Stück
Fraxinus excelsior	Esche	FE	6 Stück
Prunus avium	Vogelkirsche	PA	3 Stück
Tilia cordata 'Roncho'	Linde 'Roncho'	TI	5 Stück

2) Anpflanzung von Strauchgruppen
 heimische / bodenständige Arten
 115 Stück, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m
 in Gruppen zu 5 bis 7 Stück
 Straucharten: LBP-Text Pkt. 8.5

Cornus sanguinea	Hartriegel	CS	18 Stück
Corylus avellana	Hasel	CA	15 Stück
Crataegus monogyna	Weißdorn	CM	16 Stück
Prunus spinosa	Schlehe	PS	15 Stück
Salix caprea	Salweide	SX	18 Stück
Sorbus aucuparia	Eberesche	SA	15 Stück
Viburnum opulus	Schneeball	VO	18 Stück

3) Einsaaten:
 Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2 ; 1300 m²
 unter Zusatz von 10 % Klee (Trifolium repens)



Legende

- Abgrenzung des Plangebietes
- Gewerbefläche; Versiegelung - VF0
- Verkehrsfläche; Versiegelung -VF0
- Grünflächen, Untersaat Gehölzflächen
- Strauchgruppen, geplant (heimische/bodenständige Gehölze)
- Baumreihe, geplant (heimische/bodenständige Gehölze)
- Einzelbaum, BF3; ta 11; zu erhaltender Bestand
- Hecke, geschnitten, BB 70; zu erhaltender Bestand

6.6 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Nutzungen sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

6.7 Klimaschutz

Durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch kann eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen. Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben.

6.8 Wasserschutz

Weder das Plangebiet noch der Untersuchungsraum liegen in einem Wasserschutzgebiet, einem aktuellen Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Das Plangenbiet ist über das überörtliche Straßennetz gut zu erreichen. Das auf das Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen des Plangebietes ist gering, sodass sich die Verkehrsbelastungen des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die B 56 in Höhe des Kreisverkehrs vor der Ortslage Wehr. Die Ortslage wird somit nur unwesentlich tangiert.

8.3 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Gebietes ist auf Grund der geringen Fläche mit einer kurzen Stichstraße ausreichend. Die im Bebauungsplan zur Verfügung stehende Fläche für den Aufschluss ist ausreichend groß dimensioniert.

8.4 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm innerhalb des Gebietes ist auf Grund der zulässigen Betriebsstrukturen relativ gering. Es werden keine Zulieferverkehre zu erwarten sein, die eine permanente Lärmbelästigung darstellen.

8.5 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz ist gegeben.

8.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.6.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz.

8.6.5 Regenwasserentwässerung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Eine Sammlung und Einleitung in den angrenzenden Vorfluter wird untersucht.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 Gestaltungsplan

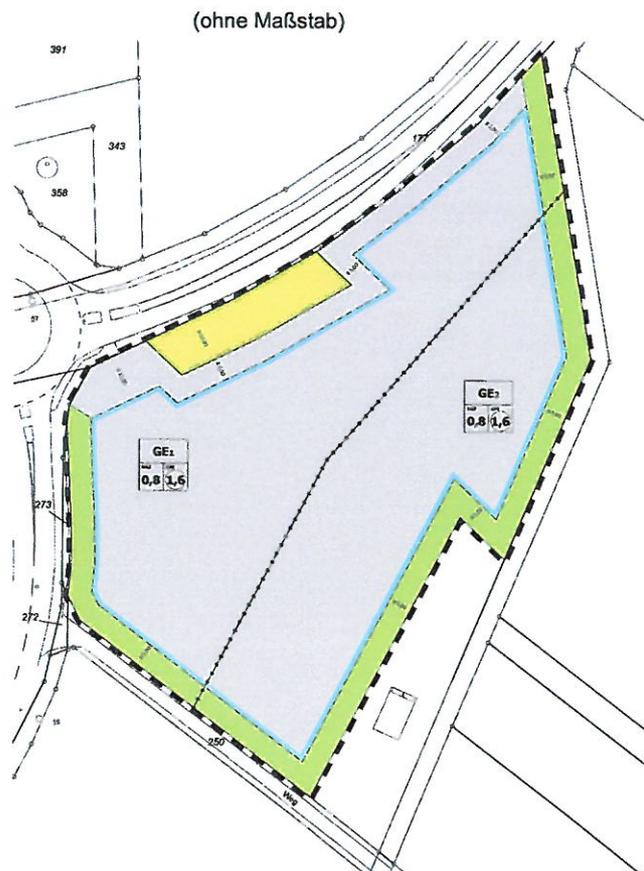
Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und die Grundstücksflächen nach Bedarf zugeschnitten werden, wird auf die Erstellung eines Gestaltungsplanes verzichtet. Die Gebäudegrößen bzw. die Baumassen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trifft die notwendigen Festsetzungen um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes zu erreichen.

Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Nutzungsschablone
	Gewerbegebiete
	Private Grünflächen
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 BauGB	
	Strassenbegrenzungslinie
	Strassenverkehrsfläche, einschließlich Grünanlagen



9.3 Gebietscharakter / Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Gewerbegebiet (GE1 und GE2) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet soll Betrieben des heimischen Handwerks dienen, die bereits innerhalb der Ortslagen der Gemeinde Selfkant bestehen und am derzeitigen Standort nicht expandieren können.

Aus Immissionsschutzgründen erfolgt zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung eine Gliederung der gewerblichen Flächen in GE1 (emissionsbeschränkt) und GE2.

Im **GE1** und **GE2** sind Betriebe des Handwerks, nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die nachfolgenden Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlass NRW (RdErl. D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) zulässig:

- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 205 Abst.-Kl.VII)
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen (Nr. 206 Abst.-Kl.VII)
- Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden (Nr. 207 Abst.-Kl.VII)
- Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 208 Abst.-Kl.VII)
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien (Nr. 210 Abst.-Kl.VII)
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 Abst.-Kl.VII)
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (Nr. 219 Abst.-Kl.VII)
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Nr. 220 Abst.-Kl.VII)

Von dem in der Regel erforderlichen Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden.

Emissionsbeschränkung:

Die im **GE1** gelegenen Anlagen und Betriebe dürfen die nachfolgend aufgeführten, nach TA Lärm vorgeschriebene Immissionsrichtwerte für Mischgebiete weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

1.2

Nicht zulässig sind im **GE1** und **GE2**:

Alle nicht unter Nr. 1.1 aufgelisteten Betriebsarten.

1.3

Ausnahmsweise werden im **GE1** und **GE2** je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

9.4 **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Definitionen:

Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Tauf- und Firsthöhen

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 10,50 m.

gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Ausstellungsräume und Büros der einzelnen Betriebe sind zur B56 anzuordnen.

Alle zur B 56 ausgerichtete Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes sind unter Berücksichtigung ihrer Nutzung architektonisch ansprechend zu gestalten. Die zur B 56 ausgerichteten Gebäudefronten sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht stören.

Einfriedungen zur B 56 sind nur aus blickdurchlässigen Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

9.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird als Gebietseingrünung ein 5,00 m breiter Streifen zur Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die Flächen sind nach der Pflanzliste des zum Bebauungsplan gehörenden landschaftspflegerischen Fachplanes zu bepflanzen.

10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	9.611,80 m ²
Baulandflächen	7.737,60 m ²
private Grünfläche	1.459,70 m ²
Straßen-/Verkehrsflächen	414,50 m ²

11. MITWIRKUNG

Am Bebauungsplanverfahren wirkten mit:

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Planungsstudio

Architekten und Ingenieure
Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant
T 025456 / 501276
F 02456 / 5070399
E info@k3-studio.de

Landschaftspflegerischer Begleitplan:

Harald Schollmeyer

Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Walderych 56
52511 Geilenkirchen
Tel. 02451 - 959420

Aufgestellt, Selfkant den 16.04.2013

