

Stadt Hückelhoven

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 6-191-0**,
Ratheim, Haller Acker (Ost)

Stand: **Bürgerbeteiligung**

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.....	5
4. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet.....	6
5. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	6
6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan.....	8
6.1 Gebietsgliederung.....	8
6.2 Grundflächenzahl	9
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO	10
6.5 Gebäudehöhenbeschränkung und Geschossigkeit	10
6.6 Werbeanlagen.....	10
6.7 Entwässerung	10
6.8 Straßenverkehrsfläche	11
6.11 Grünordnerische Festsetzungen	11
7. Hinweise	11
Teil B – Umweltbericht.....	13

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 NRW) 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 NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 beschlossen, eine ca. 3,2 ha großen Teilfläche des „Haller Ackers“, welche bereits seit Jahren als potentielle Entwicklungsfläche im Regionalplan dargestellt ist, zu entwickeln, um einen konkretes Ansiedlungsvorhaben dort realisieren zu können.

Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes **6-191-0, Ratheim, Haller Acker (Ost)** gefasst.

Zudem wurde beschlossen, den **Flächennutzungsplan** für diesen Bereich von der Darstellung „**Fläche für die Landwirtschaft**“ in „**gewerbliche Baufläche**“ zu ändern. Hierfür wird ein separates Verfahren – „**41. Änderung des Flächennutzungsplanes**“ – für den Bereich Ratheim, Haller Acker (Ost) durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „6-191-0, Ratheim, Haller Acker“ erfasst eine ca. 3,2 ha große Fläche im südlichen Bereich der Ortslage Ratheim. Nördlich schließt sich ein Wohngebiet an, welches sich nach Osten weiter erstreckt. Zudem befinden sich östlich der Planfläche Einzelhandelsnahversorger. Während sich westlich der Vorhabenfläche landwirtschaftliche Flächen des „Haller Ackers“ anschließen, wird die Fläche südlich von der Autobahn A46 begrenzt. Die genaue Lage ist aus der nachfolgenden Abbildung auf Basis der Deutschen Grundkarte ersichtlich.

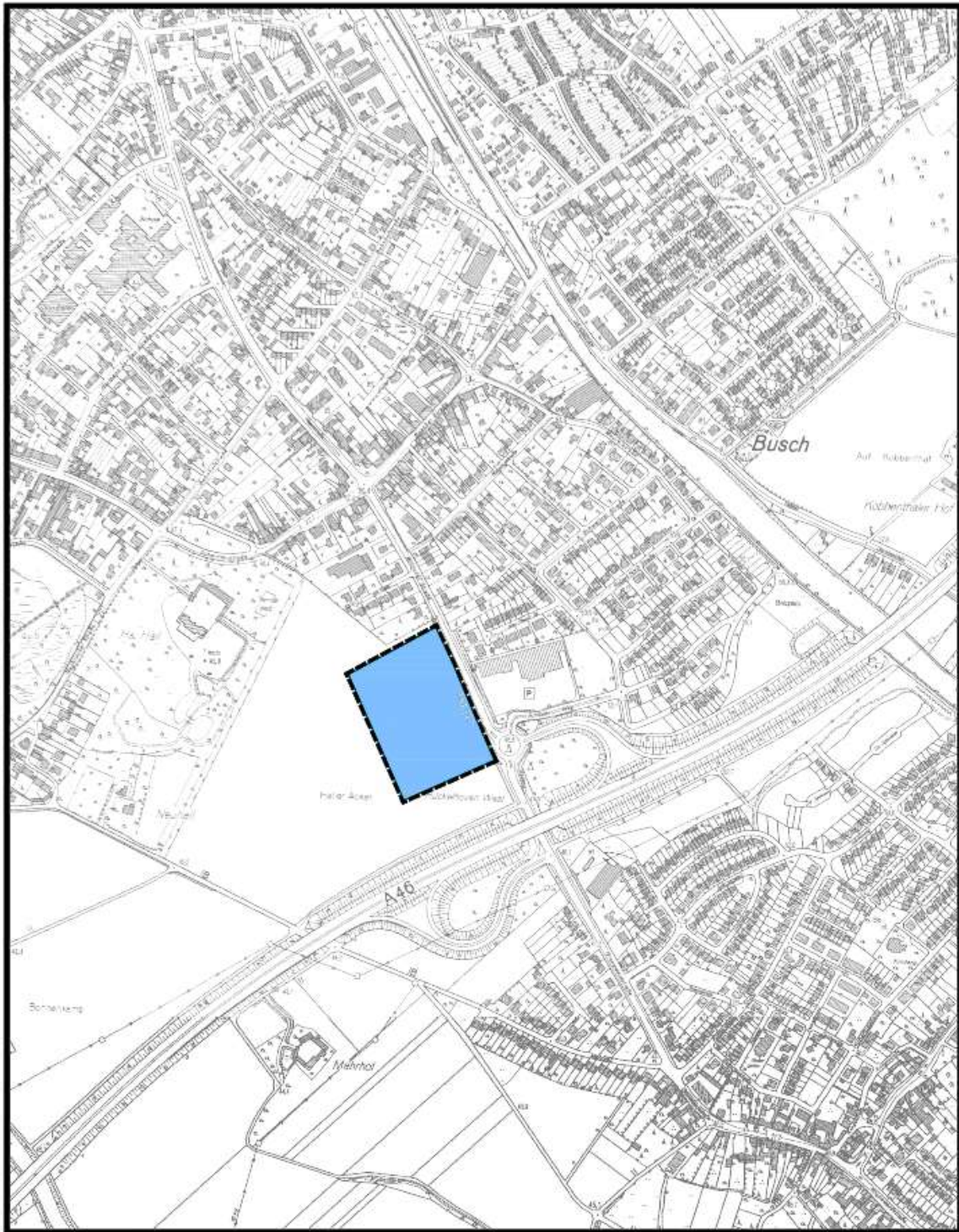


Abbildung 1:

Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 6-191-0, Ratheim, Haller Acker (Ost)

3. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Die vorgesehene Vorhabenfläche ist bereits seit Jahren im Regionalplan als zukünftige Entwicklungsfläche (Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)) dargestellt.

In einem ersten Schritt der Überplanung des „Haller Ackers“ soll nun eine Teilfläche planungsrechtlich vorbereitet werden, um ein konkretes gewerbliches Ansiedlungsvorhaben realisieren zu können. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Ortslage von Ratheim an und grenzt verkehrlich direkt an die L117/Millicher Straße.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 6-191-0 ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines konkreten Vorhabens im Bereich des „Haller Ackers“ zu schaffen. Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes muss zudem der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich geändert werden. Hierzu wird ein separates Parallelverfahren (41. Änderung des Flächennutzungsplanes) durchgeführt.

4. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-191-0 erfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese können über die bestehenden Wirtschaftswege sowie die L117 erreicht werden.

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 bereits heute als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ 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 „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Dem Entwicklungsgebot wird somit nicht entsprochen. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich zu ändern: (41. Änderung des FNP):

- Darstellung von „gewerbliche Baufläche“ anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“

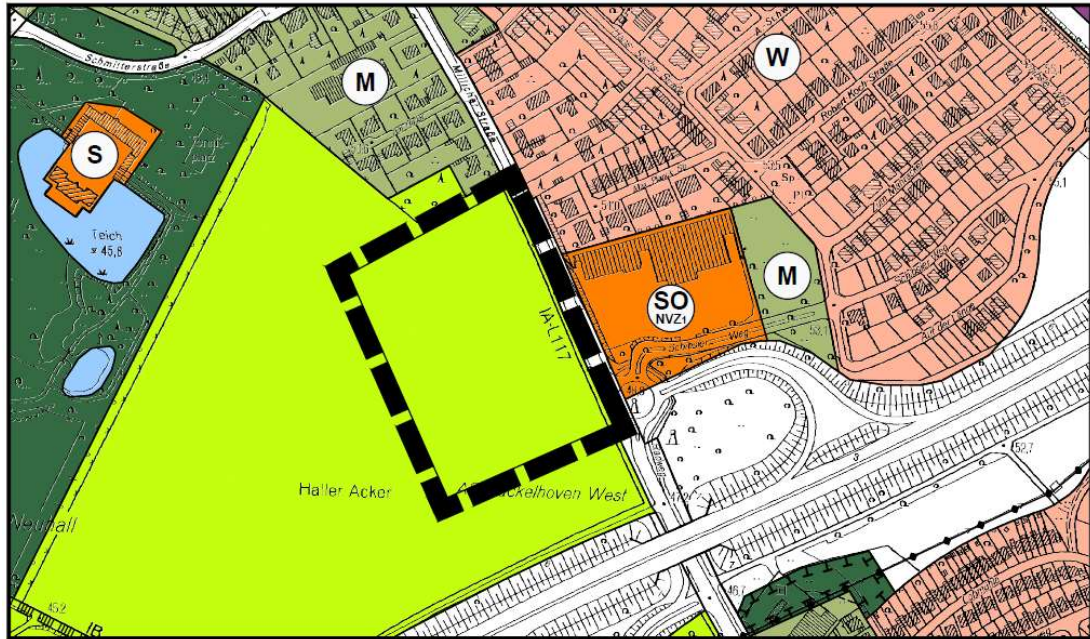


Abbildung 2:

Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit der aktuell gültigen Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die vorstehende Abbildung 2 stellt den aktuellen Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes „6-191-0, Ratheim, Haller Acker (Ost)“ dar. Die nachstehende Abbildung 3 stellt die im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte dar.

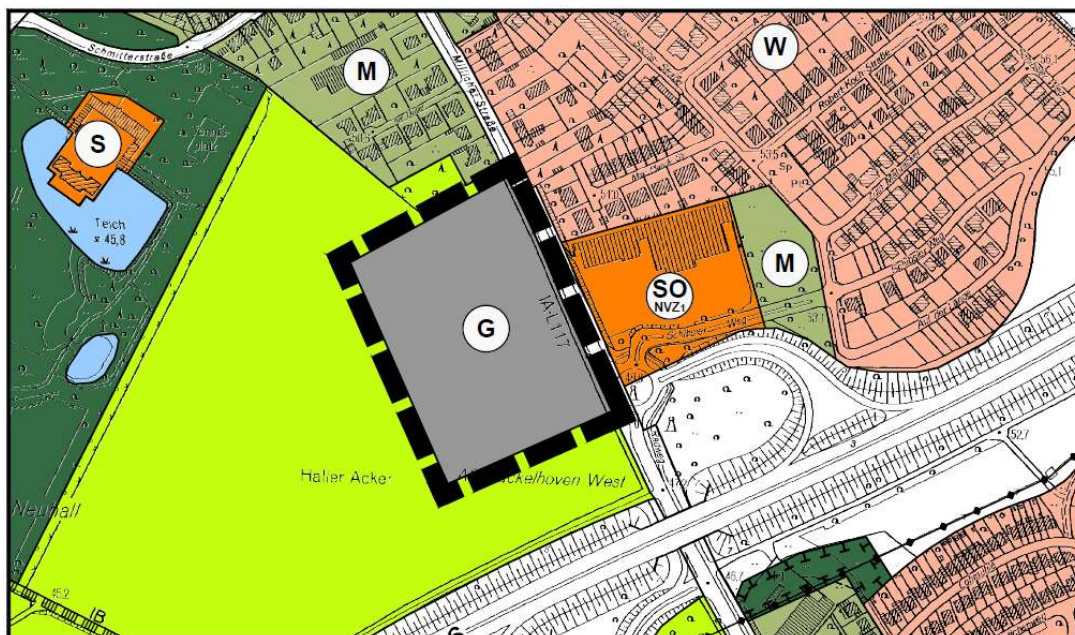


Abbildung 3:

Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Darstellung der geplanten 41. Änderung des Flächennutzungsplanes in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „6-191-0, Ratheim, Haller Acker (Ost)“

6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der umliegenden räumlichen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-191-0 Folgendes festgesetzt:

6.1 Gebietsgliederung

Für die Planfläche wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig innerhalb des Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erhebliche belästigenden Gewerbe dienen.

Hierzu zählen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Das festgesetzte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird zudem gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert.

Zur Zulässigkeit von Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW („Abstandserlass“) vom 06.06.2007 – MBI. NW Nr. 29 (veröffentlicht am 12.10.2007) wird Folgendes festgesetzt:

- Nutzungszone 1: Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI (Nr. 1-199) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Nr. 200-221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- Nutzungszone 2: Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII (Nr. 1-221).

In der Nutzungszone 1 und 2 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen VI bzw. in der Nutzungszone 2 Betriebsarten der Abstandsklassen VII, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Ein entsprechender Nachweis, dass der ansiedelnde Betrieb entsprechende Grenzwerte der angrenzenden Wohnbebauung einhält, sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Somit kann gewährleistet werden, dass entsprechende Grenzwerte eingehalten werden.

6.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO und bietet dem ansiedelnden Betrieb somit maximalen Gestaltungsfreiraum.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Für die gewerbliche Baufläche wurde das Baufenster bis auf jeweils 3 m an die vorhandenen zukünftigen Grundstücksgrenzen ausgedehnt und festgesetzt, so dass eine optimale Ausnutzbarkeit der Fläche ermöglicht werden kann. Somit kann sich der Gewerbetrieb beliebig anordnen und zukünftig betriebsbedingt erweitern, ohne dass eine Anpassung des Bebauungsplanes besteht.

Außerhalb der Baugrenzen sind lediglich PKW- und LKW-Rangierflächen sowie Stellplätze zulässig.

6.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Da im Gewerbegebiet große Gebäude realisiert werden sollen wird abweichend von der üblichen Bauweise (offen/geschlossen) eine „besondere Bauweise“ festgesetzt, die es ermöglicht, Gebäudeteile/Hallen mit einer Tiefe von über 50 m zu errichten.

6.5 Gebäudehöhenbeschränkung und Geschossigkeit

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Gliederung der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Die der Straße zugewandte Fläche wird auf einer Tiefe von 27 m – innerhalb der Baugrenze – mit einer maximale Gebäudehöhe vom 4 m versehen. Die restlichen überbaubaren Flächen dürfen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m bebaut werden. Hiermit soll eine aufgelockerte städtebauliche Situation entlang der L117 geschaffen werden, die auch die Funktion der Einfahrt in die Ortslage Ratheim hat. Eine gewerbliche Gebäudehöhe mit 12 m für den restlichen Teilbereich ist angesichts der Vorbelastung durch die direkte Lage zur Autobahn A46 sowie der neben der Autobahn verlaufenden Hochspannungsleitung städtebaulich verträglich. Als Bezugshöhen für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche der „Millicher Straße/L117“ in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

6.6 Werbeanlagen

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur anlagenbezogen und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zudem ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 22 m zulässig.

6.7 Entwässerung

Es wird festgesetzt, dass das Schmutz- und Oberflächenwasser grundsätzlich zu versickern ist. Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuleiten.

6.8 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes ist über eine separate Erschließungsstraße vom Kreisverkehr der L117/Millicher Straße vorgesehen. Die entsprechende Erschließungsstraße wird innerhalb des Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie soll zukünftig auch als Erschließung für die weitere Entwicklung des Haller Ackers dienen, sodass diese derzeit nicht mit einer Wendemöglichkeit versehen ist. Die Planstraße hat eine Breite von 20,0 m um zukünftig einen reibungslosen Ablauf der Verkehrsflüsse zu gewährleisten.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrensstandes stehen die Grünordnerischen Festsetzungen noch nicht fest. Derzeit wird neben einer Artenschutzrechtlichen Prüfung auch ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erstellt.

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden diese Ergebnisse vorliegen und entsprechend im Bebauungsplanentwurf umgesetzt und festgesetzt sein.

7. Hinweise

Aufgrund der Lage und der Vornutzung des Plangebietes werden zur Vorabinformation von Architekten, Bauherren und Fachingenieuren, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vorhaben verwirklichen möchten, folgende Hinweise aufgenommen:

- Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.
- Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.

- Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Von Seiten der Grundstückseigentümer ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Absuchung nach Kampfmitteln stattgefunden hat, da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. 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.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß 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.
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

Teil B - Umweltbericht

Derzeit wird neben einer Artenschutzrechtlichen Prüfung auch ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erstellt.

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden diese Ergebnisse vorliegen und entsprechend im Bebauungsplanentwurf umgesetzt und festgesetzt sein.

Hückelhoven, August 2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Römer