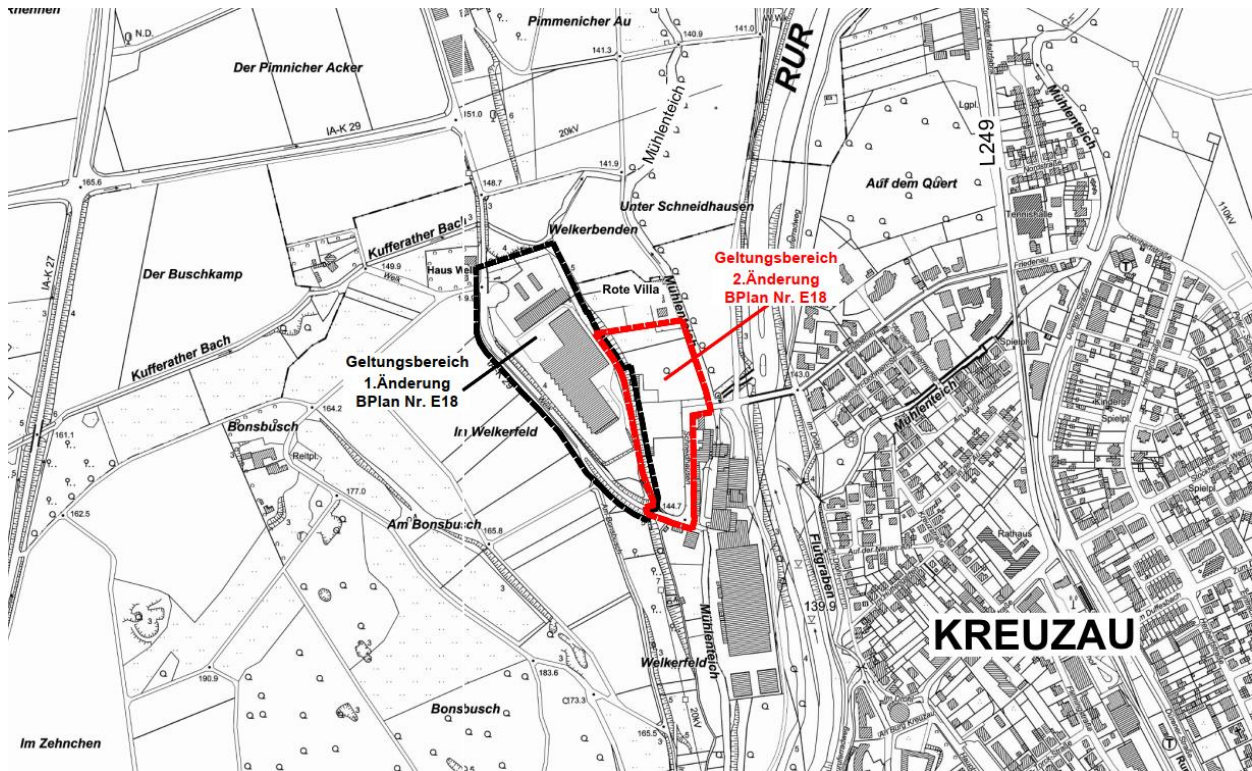




(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: 19.12.2023



Auftraggeber

Gemeinde Kreuzau
Bahnhofstraße 7
52372 Kreuzau

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung:

Christian Schmitz, M.Sc. Raumplanung

Projektnummer:

24-620

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren	5
1.1 Verfahrensart	5
1.2 Verfahrensablauf	6
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	7
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	8
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs	9
4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung	9
4.2 Bebauungspläne / Historie	9
4.3 Eigentumsverhältnisse	10
4.4 Topographie	10
4.5 Starkregengefahrenkarte	11
4.6 Natur, Landschaft, Umwelt	12
4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4.8 Belange des Denkmalschutzes	12
5. Übergeordnete Planungen	12
5.1 Landes- und Regionalplanung	12
5.2 Flächennutzungsplan	13
5.3 Landschaftsplan	14
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	16
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO),	17
6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)	17
6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)	18
6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO)	18
6.2.4 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)	18
6.3 (Tief-)Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)	18
6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)	19
6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
6.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
6.7 Vermeidungsmaßnahmen	20
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
6.9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	21
6.10 Ökologische Kompensation	22
6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)	22
7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
7.1 Dachform, Dachneigung und Dachmaterial	23
7.2 Einfriedungen	23

7.3	Beleuchtungsanlagen in Richtung K29	24
8.	Auswirkungen der Planung	24
8.1	Stadträumliche Einbindung.....	24
8.2	Verkehrstechnische Erschließung	24
8.3	Ver- und Entsorgung	25
8.4	Immissionsschutz	25
8.5	Umweltbelange	25
8.5.1	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	25
8.5.2	FFH-Vorprüfung	26
8.5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2	26
8.5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	26
8.6	Flächenbilanz	27
9.	Nachrichtliche Übernahmen	27
10.	Kennzeichnungen	27
11.	Hinweise und Empfehlungen	28

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 m²). Weiter dürfen durch die Planung keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht oder der Störfallverordnung unterliegen. Auch dürfen durch die Planung keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Anwendungsvoraussetzungen:

Der BPlan-Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplans E18 „Schneidhausen“. Im Geltungsbereich der 2. Änderung schafft der Ursprungs-BPlan die baulichen Voraussetzungen für ein Industriegebiet. Im Zuge der Änderung wird die Art der baulichen Nutzung zu einem Mischgebiet „herabgestuft“ – auch das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der geänderten Gebietskategorie heruntergesetzt. In Richtung Norden, wo der BPlan E18 aktuell eine Grünfläche festsetzt, wird das Mischgebiet um etwa 50 m erweitert (Bereich MI1). Die Bereiche, die innerhalb der westlich anschließenden Hanglage sowie innerhalb einer historischen Parkanlage (nördlich der K29) liegen verbleiben innerhalb der Grünfläche und werden mit entsprechenden Festsetzungen gesichert. Außerdem ist der Geltungsbereich von Bebauungen verschiedener Nutzungen eingerahmt. Damit schafft die 2. Änderung des Bebauungsplans E18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 20.660 m², wovon ca. 5.450 m² (26 %) auf festgesetzte Grünflächen entfallen. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt im Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der versiegelten Verkehrsflächen, GRZ (0,6) und GRZ II (0,8 als Höchstmaß) ca. 13.000 m². Sie liegt damit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m².

Ferner wird mit einer Änderung des Bebauungsplans weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch nach Landesrecht begründet.

Da das Plangebiet in einem Abstand von ca. 35 m zum FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“ liegt wurde eine FFH-Vorprüfung angefertigt – es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Verfahrenserleichterungen:

Von zwei der Verfahrenserleichterungen wird aus folgenden Gründen freiwillig abgesehen:

Da die Gesamtprojektion des Hoesch-Areals eine hohe öffentlichkeitswirksame Strahlwirkung auf die Gemeinde Kreuzau hat und die 2. Änderung des BPlan E18 den ersten Teilabschnitt der Gesamtkonzeption umfasst wird eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der teilweisen Überplanung der im BPlan E18 festgesetzten Grünfläche wird freiwillig die Eingriffsregelung angewendet. Die Eingriffe werden ausgeglichen.

Daher wird im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich die Verfahrenserleichterung angewendet, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt wird. Gemäß den Vorschriften des BauGB wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplan E18 soll in der ersten Sitzung des Jahres 2024 seinen Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zu einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erhalten.

Die Gemeinde Kreuzau hat am 26.04.2023 für die FNP-Änderung des gesamten Hoesch-Areals eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Köln gestellt. Die anfängliche Auffassung der Bezirksregierung Köln war, dass die aktuelle Neustrukturierung des Hoesch-Areals nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei, da man außerhalb des ASB Kreuzau liege, Details siehe Kapitel 5.1. Bei einem am 06.07.2023 durchgeführten Scoping-Termin wurde von Seiten der Bezirksregierung Köln deutlich, dass das Vorhaben verwaltungsseitig unterstützt wird und dem Regionalrat die Ausdehnung des ASB Kreuzau zur Verwirklichung der Planungsabsichten empfohlen werde. Zwischen der Gemeinde Kreuzau und der Bezirksregierung Köln wurde darüber hinaus vereinbart, dass die Planungen der Gemeinde (Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungspläne) parallel zur Fortführung des Regionalplanverfahrens durchgeführt werden können. Die Gemeinde Kreuzau zieht die landesplanerische Anfrage vom 26.04.2023 aufgrund der Ergebnisse des Scoping-Termins zurück. Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung vom 13.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des BPlan E18 soll Anfang 2024 folgen. Für diesen Geltungsbereich ist im Zuge des § 13a BauGB allerdings keine formelle Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans E18 „Schneidhausen“ ist Teil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die auf dem gesamten Hoesch-Areal in den nächsten Jahren umgesetzt werden soll. Dieser Teil überplant im Wesentlichen den bisherigen Mitarbeiter- und Besucher-Parkplatz sowie den historischen Park auf dem Firmengelände. Dadurch, dass im Geltungsbereich zu großen Teilen bereits Planungsrecht für ein GI-Gebiet besteht und das Gelände bis auf den Parkplatz aktuell unbebaut ist, soll dieser Bebauungsplan als erstes aufgestellt werden.

Für die Entwicklung des gesamten Hoesch-Areals ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans E18 ändert sich der Flächennutzungsplan im Zuge des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Das übrige Plangebiet wird im vollständigen FNP-Änderungsverfahren angepasst.

Auf dem gesamten Areal plant die Firma Hoesch eine städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung. Dabei spielen die Leitlinien des „ältesten existierenden Industriestandort auf dem europäischen Festland“ mit dem historischen Stammhaus (1742), der Roten Villa und dem historischen Park eine große und zentrale Rolle.

Der ursprüngliche Betriebsstandort aus dem Jahre 1742 steht im räumlichen Zusammenhang mit der sog. „Roten Villa“ mit ihren Nebengebäuden und dem historisch angelegten Park aus dem 18. Jahrhundert. Die einzelnen Elemente spiegeln die Kulturlandschaft der mittleren Ruraue wider. Die Planungen der Bebauungsplan-Änderung sollen eine vollständige Verbindung zwischen der historischen Bebauung (Stammhaus) und der Roten Villa herstellen.

Heute zeigt sich sehr deutlich, dass die Substanz der vorhandenen Gebäude auf dem Hoesch-Areal teilweise defizitär zu bewerten ist, sodass innerhalb der kommenden Jahre ein Komplettabriss der Produktionen ins Auge gefasst werden muss. Auch das bestehende Verwaltungsgebäude entspricht, unter energetischen Gesichtspunkten und einer nachhaltigen Nutzung, in keiner Weise mehr heutigen Standards. Daher soll für die Verwaltung ein Neubau innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des BPlans E18 errichtet werden, sodass der Altbau zurückgebaut werden kann.

Das Thema der Nachhaltigkeit soll zum zentralen Element der verschiedenen Maßnahmen auf dem heutigen Betriebsgelände werden. Mit der Neustrukturierung sollen zukunftsweisende Arbeitsplätze gesichert, aber auch neue zusätzliche Arbeitsplätze durch die Neuanordnungen geschaffen werden. Im Bereich der Produktionshallen soll zu einem späteren Zeitpunkt Raum für nachhaltiges Wohnen umgesetzt werden.

Das vorgeprägte Firmen-Areal bietet sich für eine gemischte Siedlungsentwicklung an, weil die Flächen unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsraum von Kreuzau anschließen und es sich um eine angemessene Nachfolgenutzungen und Erweiterungen eines sonst brachfallenden Betriebsstandort handelt. Eine Nachnutzung von alten Industriestandorten ist besonders nachhaltig, da bereits weitestgehend versiegelte und in Nutzung befindlicher Flächen, statt einer Neuflächeninanspruchnahme beansprucht werden. Besonders im Bereich der ehemaligen Produktionshallen werden somit weitreichende Entsiegelungen stattfinden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung des HOESCH Areals als sehr positiv zu bewerten und zu begrüßen. Die derzeitige „gewerbegebietstypische“ Nutzung mit den industriegeprägten Bauwerken und deren Größenordnungen stellt keinerlei qualitativen („öffentli-

chen“) Charakter dar. Schneidhausen erfährt somit eine Restrukturierung. Im Rahmen der 2. Änderung des BPlans E18 wird vor allen Dingen der Straßenraum von Schneidhausen positiv beeinflusst, indem der öffentliche Raum durch eine neue Bebauung gegliedert wird. Das im Geltungsbereich angedachte Mischgebiet stellt dazu eine Pufferzone zwischen der noch westlich angrenzenden Gewerbenutzung zu dem südöstlich anschließenden Wohnquartier dar.

Diese städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind für den Bestandsbetrieb von besonderer Bedeutung. Ziel ist es, dass an diesem traditionsreichen Areal auf Grund seiner besonderen Bedeutung, der vorhandene Ort zu einer neuen Siedlungseinheit entwickelt wird. Die Maßnahmen bieten sich in unmittelbarer Nähe des Rur-Ufer-Radweges und nur in 10 Fußminuten entfernt vom Bahnhof und Zentrum der Gemeinde Kreuzau an.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 2,1 ha große räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans E18 liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kreuzau im Bereich „Schneidhausen“. Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teil des Ursprungs-Bebauungsplans E18. Der übrige westliche Teil des BPlans wurde bereits mit einer 1. Änderung im Jahr 2000 überplant. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist Teil des sog. Hoesch-Areals, das sich im Norden von der „Roten Villa“ bis im Süden zu den Produktionshallen der Firma erstreckt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 114-117, 128, 138, 159, 166, 177 (tlw.), 178 (tlw.), Flur 19, Gemarkung Kreuzau sowie die Flurstücke 211 und 214 (tlw.), Flur 41, Gemarkung Winden.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch das Grundstück der „Roten Villa“. Im Osten begrenzt das Plangebiet ein Radweg (mit Anlieger frei), das sog. „Stammhaus“ der Firma Hoesch und ein Verwaltungsgebäude. Südlich befindet sich ein Wohnhaus (Doppelhaus, Schneidhausen 7 u. 9). Westlich des Plangebiet befindet sich ein gewerblicher Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans E18. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- Den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Außerdem folgende Gutachten:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Stand: September 2023)
- FFH-Vorprüfung (PE Becker GmbH, Stand: September 2023)
- Artenschutzprüfung der Stufe 2 (in Bearbeitung, wird zur Offenlage beigelegt)

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Derzeit ist der Geltungsbereich frei von Gebäuden. Der nördliche Teil sowie der gesamte Hangbereich am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist durch einen großen Baum- und Strauchbestand geprägt. Alte erhaltenswerte Bäume befinden sich innerhalb einer historischen Parkanlage, die auch im Zuge des Bebauungsplans erhalten und wiederhergestellt werden soll. Auch die Hanggehölze sollen weitestgehend erhalten und ergänzt werden. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Parkplatz genutzt. Im mittleren Teil befindet sich eine Brachfläche bzw. Schotterfläche.

4.2 Bebauungspläne / Historie

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplans E18 „Schneidhausen“. Der BPlan überplant höhenmäßig zwei Ebenen. Der gesamte Westteil des BPlans E18 (obere Ebene) wurde bereits im Jahr 2000 durch eine 1. Änderung überplant. Der übrig gebliebene Ostteil (untere Ebene) wird nun durch eine 2. Änderung überplant. Ein schmaler Erhalts-Streifen im Bereich des Hangs zwischen den beiden Ebenen wird als verbindendes Element in der nun anstehenden Änderung mit überplant und mit angepassten Textfestsetzungen aus der 1. Änderung übernommen.

In einem historischen Luftbild aus 1972 (siehe Abbildung 1) ist zu erkennen, dass Teile des Geltungsbereiches, bereits durch eine Mischnutzung geprägt waren, in der es neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen gab. Die historische Parkanlage sowie die damalige Freifläche zur Roten Villa hin sind deutlich zu erkennen.

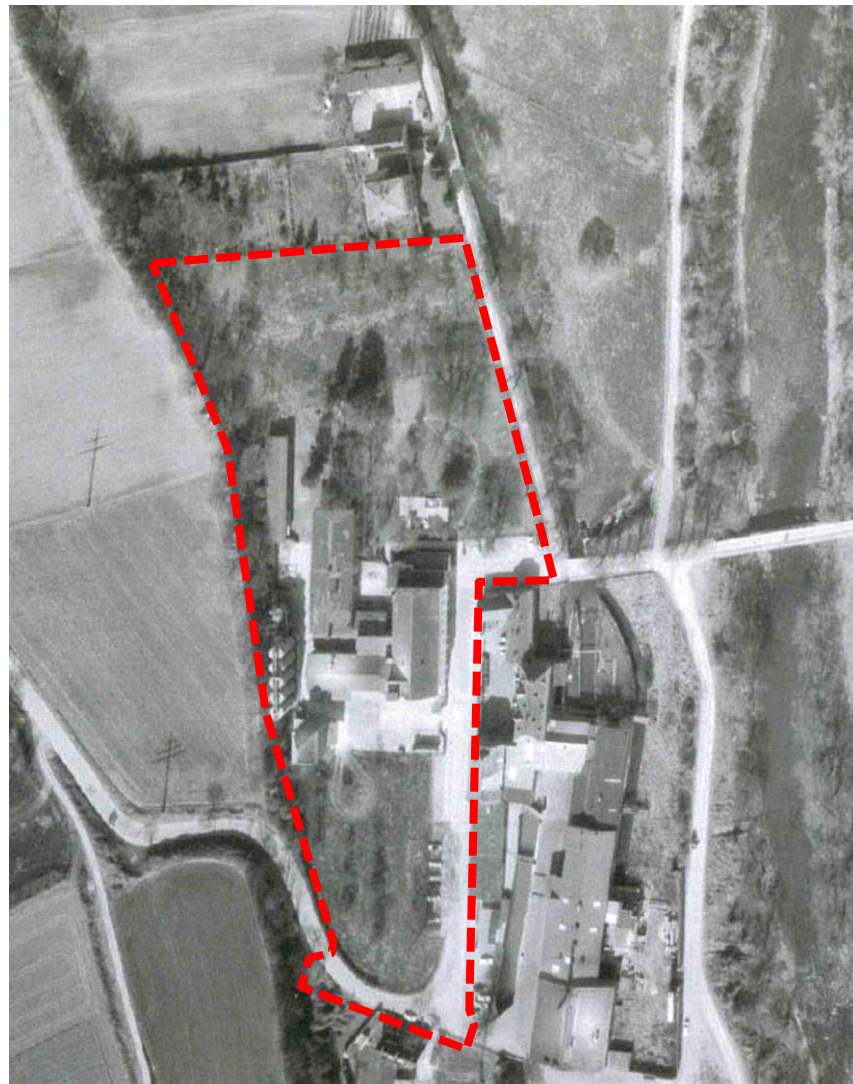


Abbildung 1: Historisches Luftbild (1972) des Geltungsbereiches

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugebietsflächen befinden sich vollständig im Eigentum der Firma Hoesch-Design GmbH. Die ebenfalls mit überplante K29 „Schneidhausen“ befindet sich im Eigentum des Kreises Düren.

4.4 Topographie

Im Bereich der Baufelder MI1 bis MI3, der Verkehrsflächen sowie der historischen Parkanlage ist das Gelände weitestgehend eben. Im MI1 im Norden liegt das Gelände auf einer Höhe von 142 m NHN. Im südlichen Baufeld MI3 liegt das Gelände bei ca. 144 m NHN, d.h. dass das Gelände von Süden nach Norden hin um ca. 2 m gleichmäßig abfällt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine Hanglage, die auf 151 m NHN ansteigt. Damit herrscht dort ein Höhenunterschied von ca. 8 m.

4.5 Starkregengefahrenkarte

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Landes NRW ist im Geltungsbereich bei einem Starkregen SRI 9/10 mit 90l/m² in einer Stunde (extremes Ereignis) mit keinen erheblichen Gefährdungen zu rechnen (siehe Abbildung 2). Bei einem extremen Niederschlagsereignis ist nur an einzelnen Stellen, vorwiegend im Bereich des MI1 und der historischen Parkanlage kurzzeitig mit geringen Wasserständen (10 bis 50 cm) zu rechnen. An einer Vertiefung innerhalb der Grünfläche ist auch mit höheren Wasserständen zu rechnen – dies ist aber mit keinen Auswirkungen verbunden. Es obliegt dem späteren Bauherrn seine baulichen Anlagen entsprechend starkregensicher auszuführen bzw. das Niederschlagswasser durch Mulden auf den Grundstücksflächen zu leiten und zu halten.

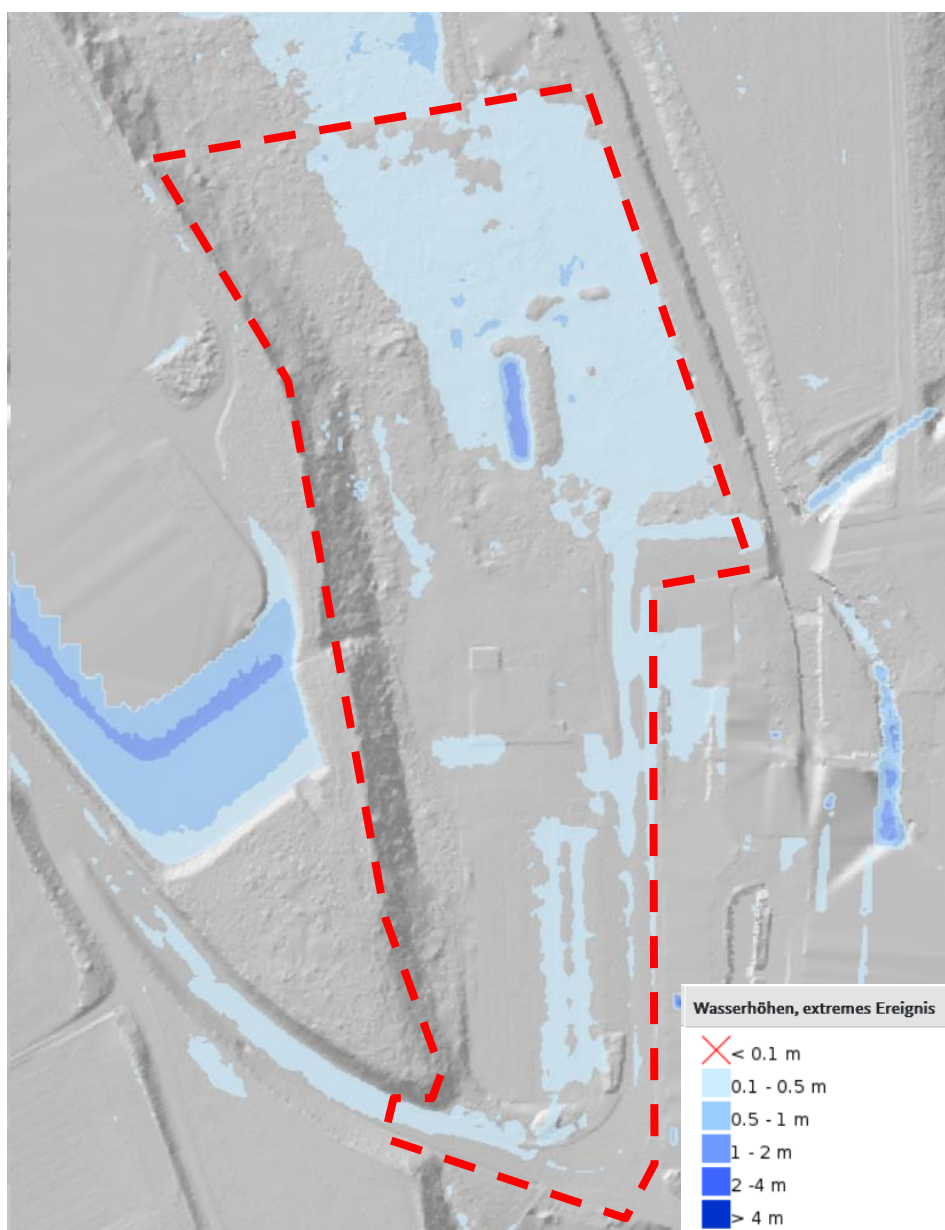


Abbildung 2: Starkregengefahrenkarte des Landes NRW (extremes Ereignis mit 90l/m² pro Stunde)

4.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Auf der Fläche des Parkplatzes an der K29 befinden sich keine Gehölze. Die gesamte Hanglänge am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist mit erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern bewachsen, sodass diese im Rahmen der 2. Änderung des BPlans weitestgehend erhalten werden sollen. Ein Teil der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches ist mit einem alten erhaltenswerten Baumbestand bewachsen, der Teil einer historischen Parkanlage ist. Der übrige Teil ist mit niedrigerem Baum- und Strauchbestand bewachsen.

4.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist über die K29, die sich innerhalb des Plangebietes befindet erschlossen. Der rückwärtige nördliche Teil des Plangebietes soll über eine Planstraße mit erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über eine Erweiterung bzw. Anpassung des Bestands sichergestellt werden – Details werden bis zur Offenlage abgestimmt.

4.8 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem auch keine Bodendenkmäler betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Mittlere Rur – Nideggen (KLB 24.02), dessen Leitbild u.a. die Bewahrung der historischen Struktur und Substanz ist. Da durch die geplanten Maßnahmen auf dem Hoesch-Areal die Bildung einer Industriebrache verhindert wird und die historische Substanz in Wert und in Nachnutzung gesetzt wird, ist der Kulturlandschaftsbereich nicht negativ betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Flächen des Plangebietes und seiner Umgebung sind im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region Aachen (2003), Blatt L5304 Zülpich, als sog. „Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, z. T. mit überlagernder Darstellung von Naturschutz- und Erholungsfunktion. Östlich schließt unmittelbar der ASB Kreuzau an das Plangebiet.

Die Gemeinde Kreuzau hat am 26.04.2023 für die FNP-Änderung des gesamten Hoesch-Areals eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Köln gestellt. Die anfängliche Auffassung der Bezirksregierung Köln war, dass die aktuelle Neustrukturierung des Hoesch-Areals nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei, da sich der Planungsbereich im regionalplanerisch festgelegten Freiraum befindet und sich die Siedlungsentwicklung entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplans gemäß Ziel 2-3 LEP NRW innerhalb von regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen soll. Unter gewissen Voraussetzungen ist eine ausnahmsweise Darstellung von Bauflächen – bzw. Baugebieten im regionalplanerischen Freiraum gemäß Ziel 2-3 LEP NRW möglich. Allerdings liegen die Ausnahmevoraussetzungen für den Fall nach Auffassung der Bezirksregierung nicht vor.

Hinsichtlich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans E18 wurde darauf hingewiesen, dass auch Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Auch bei Verfahren nach § 13a BauGB, bei welchen die Flächennutzungspläne im Zuge der Berichtigung anzupassen sind, ist eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW zu stellen.

Bei einem am 06.07.2023 durchgeführten Scoping-Termin wurde von Seiten der Bezirksregierung Köln deutlich, dass das Vorhaben verwaltungsseitig unterstützt wird und dem Regionalrat die Ausdehnung des ASB Kreuzau zur Verwirklichung der Planungsabsichten empfohlen werde. Die Ergebnisse der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung und FFH-Vorprüfung wurden ebenfalls der Bezirksregierung übermittelt, um daraus resultierend eine Zustimmung des Regionalrates Anfang 2024 zu erwirken.

Zwischen der Gemeinde Kreuzau und der Bezirksregierung Köln wurde darüber hinaus vereinbart, dass die Planungen der Gemeinde (Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungspläne) parallel zur Fortführung des Regionalplanverfahrens durchgeführt werden können. Die Gemeinde Kreuzau zieht die landesplanerische Anfrage vom 26.04.2023 aufgrund der Ergebnisse des Scoping-Termins zurück. Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung vom 13.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des BPlan E18 soll Anfang 2024 folgen.

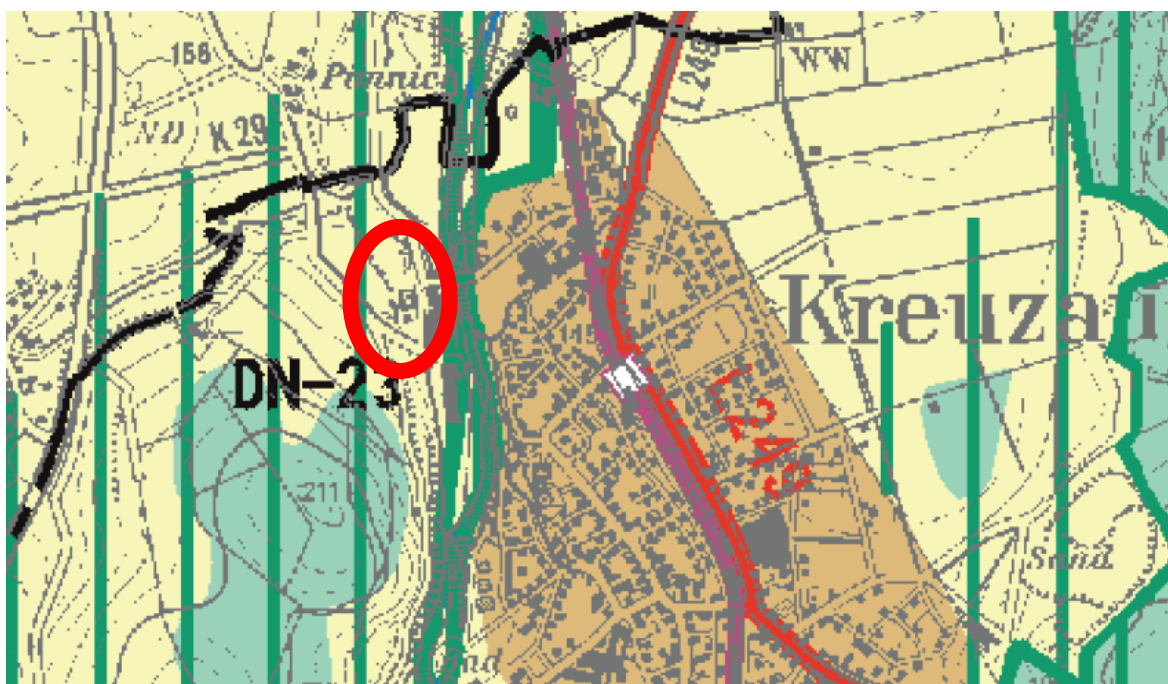


Abbildung 3: Ausschnitt von Kreuzau aus dem Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln (Stand: 2003)

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kreuzau (Stand 1995, 1. Änderung 1997) stellte das Plangebiet ursprünglich im nördlichen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und im südlichen Teil als Gewerbliche Baufläche dar. Die Parzelle der K29 ist Verkehrsfläche.

Somit stimmten hier FNP und BPlan in Teilen nicht überein. Im Wege der Berichtigung soll im Geltungsbereich die Gewerbliche Baufläche und Teile der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu Gemischte Baufläche geändert werden. Im Bereich der historischen Parkanlage und der K29 kann die Kategorie des FNP bestehen bleiben.

Eine erneute Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wird durch die Gemeinde Kreuzau gestellt, sobald der Regionalrat einer Ausweitung des ASB Kreuzau über die Rur zustimmt, was die Bezirksregierung verwaltungsseitig unterstützt, siehe vorheriges Kapitel. Seitens der Raumordnung und Landesplanung wird dann bestätigt, dass diese Planung deren Zielen nicht entgegensteht.

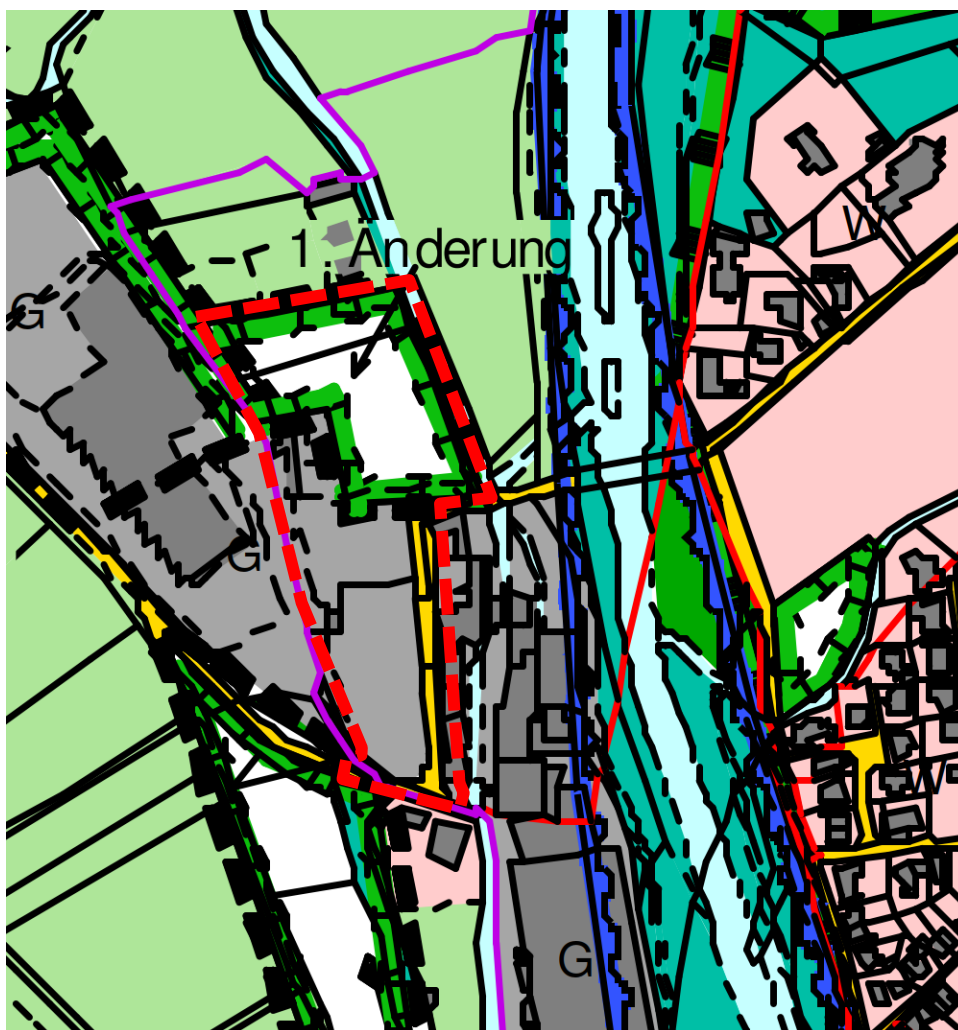


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau
(Stand: 1. Änderung 1997)

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan 3 Kreuzau / Nideggen, Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Satzung 12.03.2005) innerhalb und außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Der Nordteil des Geltungsbereiches im Umfeld der historischen Parkanlage liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“. Ein kleiner südlicher Teil des Geltungsbereiches auf der K29

liegt sowohl innerhalb des LSG 2.2-5 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“ und dem LSG 2.2-6 „Ruraue bei Kreuzau“.

Der Schutzzweck des LSG 2.2-5 ist (gekürzt):

- Erhaltung und Wiederherstellung von Bachtälern, Quellmulden, Feldgehölzen und Kleinstrukturen (z.B. Hecken oder Obstwiesen)
- Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes entlang der Bachtäler
- Erhaltung der Pufferfunktion von z.T. landesweit bedeutsamen NSG
- Stabilisierung des Wasserhaushaltes von Quellmulden und Bachläufen
- Erhalt der typischen Kuppenlandschaft

Der Schutzzweck des LSG 2.2-6 ist (gekürzt):

- Erhaltung und Wiederherstellung Ruraue für den Arten- und Biotopschutz
- Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes entlang der Rur
- Erhaltung der Pufferfunktion für das überregional bedeutsame NSG „Ruraue bei Kreuzau“
- Erhalt der Erholungsfunktion

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt in einer Entfernung von ca. 15 m zum Geltungsbereich das Naturschutzgebiet 2.1-19 „Rurtal bei Kreuzau“.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dasselbe gilt auch für Berichtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuches, soweit der nach § 13 Absatz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuches zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Landschaftsplan 3 Kreuzau / Nideggen, Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Satzung 12.03.2005)

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich zeichnerisch und textlich an einem Städtebaulichen Entwurf, der für die Entwicklung des gesamten Hoesch-Areals angefertigt wurde (haid Architekten Ingenieure, Stand August 2023). Dies ist notwendig, um die Nachnutzung des Industriestandortes ganzheitlich mit allen Verknüpfungen untereinander und zu der Umgebung zu betrachten. Das vorliegende Planverfahren bildet den ersten Schritt das Gesamtkonzept planungsrechtlich zu verwirklichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf Basis des aktuell geltenden Bebauungsplan E18 ist im Geltungsbereich (im Bereich des MI2 und MI3) ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Westlich angrenzend wurde abweichend zum Ursprungs-BPlan im Zuge der 1. Änderung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf Grundlage des BauGB und der BauNVO wird nun im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans E18 die Art der baulichen Nutzung zu Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geändert. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter Berücksichtigung der

Beeinträchtigung der Umgebung findet somit eine Herabstufung der Art der baulichen Nutzung statt. Es ergeben sich daraus nun folgende Festsetzungen:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO),

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Im Geltungsbereich werden unterschiedliche Teilgebiete gebildet. Das Plangebiet unterteilt sich in die Teilgebiete MI1, MI2 und MI3.

Der Baugebietsteil MI1 liegt im nördlichen Teil des Plangebietes und dient als verbindendes Element zwischen dem historischen Park und der Roten Villa nördlich anschließend an den Geltungsbereich. Die Lage bietet sich für eine Wohn- oder Büronutzung an. Der Teil wird über die Planstraße A erschlossen.

Der Baugebietsteil MI2 liegt in der Mitte des Geltungsbereiches angrenzend an die K29 und den historischen Park. Rückwärtig wird das Baugebiet über die Planstraße A miterschlossen. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Standort für einen repräsentativen Bau, z.B. für die Verwaltung der Firma Hoesch an.

Der Baugebietsteil MI3 liegt im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der K29, gegenüber der „alten“ Hoesch-Verwaltung. Der Standort bietet sich für gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen und ggf. Wohnen in den Obergeschoss(en) an.

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan E18 ist die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Im Zuge der 2. Änderung wird diese für alle Baugebiete im Geltungsbereich auf 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert für ein Mischgebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit verringert sich die potentielle Versiegelung der Baugebiete mit baulichen Anlagen von 0,8 auf 0,6. Dagegen findet im Bereich des MI1 eine zusätzliche Versiegelung von Flächen statt, die zuvor als Grünfläche festgesetzt sind. Unter Betrachtung der Gesamtkonzeption des Hoesch-Areals ist anzumerken, dass vor allem im Bereich der Produk-

tionshallen weitreichende Entsiegelungsmaßnahmen folgen werden, sodass der Eingriff im Bereich des MI1 dieses Verfahrens nicht so stark ins Gewicht fällt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks an. Im MI1 ist die GRZ auf 2,0 festgesetzt. In den MI2 und MI3 auf 3,0.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Abmessungen der „Baufenster“ orientieren sich in den Baugebieten an der Stellung der Gebäude aus den Städtebaulichen Entwurf. Angestrebt werden weitestgehend solitäre Baukörper. Das Baufenster des MI3 wurde im Kurvenbereich des K29 auf einem Abstand von 5,0 m „abgerundet“, um eine ausreichende Kurvensicht zu gewährleisten.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. §§ 18 u. 20 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

Im MI1 orientiert sich die Gebäudehöhe an der Traufhöhe der nördlich angrenzenden Roten Villa, die bei einer Höhe von ca. 155,0 m ü. NHN liegt. Damit wird sichergestellt, dass die Rote Villa als kulturlandschaftsprägendes Gebäude nicht überragt wird. Bei einer Geländehöhe von ca. 142,50 m ü. NHN ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 12,50 m.

Im MI2 und MI3 werden die Gebäudehöhen auf 162,50 m ü. NHN festgesetzt. Bei einer Geländehöhe von ca. 144 m ü. NHN ergibt sich eine mögliche Höhe der Gebäude von 18,50 m. Im Ursprungs-BPlan war die maximale Firsthöhe auf 17,0 m festgesetzt. Damit stellt diese Festsetzung eine geringe Überschreitung der bisherigen Festsetzungen dar.

6.2.4 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird in allen Baugebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände sind gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten oder (außerhalb des BPlans) über Baulasten zu regeln. Damit ergibt sich für potentielle Investoren genügend Spielraum Baumaßnahmen innerhalb der überbaubaren Flächen umzusetzen.

6.3 (Tief-)Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 u. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Mindestabstand (Stauration) von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, so dass ein Fahrzeug vor der Garage oder dem Carport abgestellt werden kann, ohne die öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen.

Die Errichtung von Stellplätzen im ersten Geschoss unter der Geländeoberfläche (Tiefgarage) und ihre zugehörigen Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren

Flächen sowie innerhalb der auf der Planstraße A festgesetzten Fläche zulässig. Das ermöglicht unter Einhaltung der GRZ 2 einen ausreichenden Spielraum. Die Festsetzung von Tiefgaragen unter der Planstraße A wurde getroffen, da so die Möglichkeit besteht eine große Tiefgarage unter den Baugebieten MI2 und MI3 zu realisieren. Dies wäre aus wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten zu begrüßen. Der Versiegelungsgrad wird durch Tiefgaragen im Gegensatz zu oberirdischen Stellplätzen erheblich reduziert. Eine Begrünung der nicht überbauten Teile der Tiefgaragen ist obligatorisch. Bei Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht im Einzelfall zu erhöhen.

6.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Rahmen der Vorgaben gem. BauO NRW, zulässig. Dabei ist der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche von Nebenanlagen, die z.B. Sichthindernisse darstellen können, freizuhalten.

Nebenanlagen, die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen (z.B. Trafokompaktstationen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig, um diese Anlagen bedarfsorientiert anordnen zu können. Eine Begrünung dieser Nebenanlagen ist allerdings verpflichtend durchzuführen (sofern technisch möglich). Damit die Anlagen im öffentlichen Raum optisch nicht wahrgenommen werden.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die K29 und die Planstraße A. Die K29 ist in gemäß der Abgrenzung des Ursprungs-BPlans mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsfläche orientiert sich nun an den teilweise neuen Katastergrenzen. Auf Höhe des Stammhauses zweigt die Planstraße A in Richtung Westen ab, die dann nach ca. 40 m in Richtung Norden abknickt. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 8,50 m.

Eine Separierung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus werden im Zuge der Straßenausbauplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren festgelegt. Sie endet nach einer Länge von ca. 190 m in einer Wendeanlage, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. An die Planstraße A und den Wendehammer besteht eine Anschlussmöglichkeit für die Entwicklung des Gebietes um die Rote Villa (siehe Städtebauliches Konzept, Abbildung 6).

6.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden zwei private Grünflächen festgesetzt. Die historische Parkanlage weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf und wird daher auf einer Fläche von ca. 3.200 m² als private Grünfläche festgesetzt (gem. Abgrenzung „Instandsetzung des Parks“ aus Maßnahmenplan Dipl. Ing. Monica Frfr. von Geyr). Außerdem befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Hang, der auf einer Fläche von 2.260 m² ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt ist.

6.7 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende **allgemeine Vermeidungsmaßnahmen** wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Befestigte Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metall-dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Folgende **Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung (ASVP)** wurden in die Textfestsetzungen übernommen. Eine Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) ist aktuell in Bearbeitung. Ggf. erforderliche weitere, konkrete Maßnahmenfestlegungen werden nach Erstellung der ASP II bis zur Entwurfsfassung der Bebauungsplan-Änderung ergänzt.

Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: Sofern Hecken und Bäume erhalten werden können, so ist dies umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume. (V1)

Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis Ende Februar. Sollten Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine aktiven Bruten von Vögeln in dem Bereich befinden. Das Vorgehen bedarf ansonsten der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB). (V2)

Vor einer Entfernung von Gehölzen, sind diese zuvor durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnliche mehrfach nutzbare Nester sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst- und Höhlenbaumkartierung). Sofern temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist zuvor in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen. (V3)

Bei der Entfernung von Bäumen, die entsprechend größere Höhlen, Risse o. ä. enthalten, ist anhand einer endoskopischen Untersuchung vor der Entfernung zu klären, ob diese zu diesem Zeitpunkt als Winterquartier oder Wochenstube durch Fledermäuse genutzt werden. Sollte dies der Fall sein, darf keine Störung der Tiere erfolgen und es ist mit der Fällung bis zum selbstständigen Ausfliegen der Tiere zu warten (Kontrolle durch Fachpersonal). Die Höhlen/Risse sind im Vorgriff auf die Baumfällung mit entsprechenden Winterquartiers- oder Wochenstubenkästen zu ersetzen. Bei unabdingbarer Rodung von besetzten Höhlenbäumen noch im gleichen Winterhalbjahr wäre zuvor eine Abstimmung mit der UNB über eine fachgerechte Umsetzung der Tiere oder eine geeignete alternative Vorgehensweise durchzuführen. (V4)

Es ergeben sich weitere **Vermeidungsmaßnahmen aus der FFH-Vorprüfung**. Das FFH-Gebiet "Rur von Obermaubach bis Linnich" befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m östlich des Geltungsbereiches.

In den Lebensraumtyp 91E0 „Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder“ östlich des Eingriffsbereichs darf nicht eingegriffen werden (vgl. FFH-Vorprüfung, Abb. 2) – weder durch Befahren noch durch Lagerung von Material. (V1)

Es dürfen keine schädlichen Stoffeinträge, Trübungen durch Sedimenteintrag und dauerhafte Veränderungen im Mühlenteich und in der Rur erfolgen. Eingriffe im unmittelbaren Uferbereich finden nicht statt. Jedoch muss auch gewährleistet sein, dass belastete oder getrübte oberflächlich ablaufende Abwässer aus der Bauzone nicht in die Fließgewässer geraten. Dies kann beispielsweise durch gezielte Ableitung der Abwässer in die Kanalisation und ggf. Sedimentsperren erfolgen. (V2)

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die historische Parkanlage weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf und wird daher auf einer Fläche von ca. 3.200 m² als private Grünfläche (gem. Abgrenzung „Instandsetzung des Parks“ aus Maßnahmenplan Dipl. Ing. Monica Frfr. von Geyr) mit einer überlagernden Umgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Ursprungs-BPlan E18 war diese Fläche gleichermaßen so festgesetzt - Auszug aus der Begründung zum BPlan E18: *„Im nördlichen Planbereich befindet sich ein vorhandenes Parkgelände. Dieser Bereich steht für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung und ist dauerhaft zu erhalten.“* Im Bestand ist die Parkanlage verwildert und nicht mehr als solche zu erkennen. Aus diesem Grund wird im Zuge der 2. Änderung des BPlan die Festsetzung insofern angepasst, dass die Parkanlage als solche wiederhergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden soll.

6.9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll die bestehende Hangvegetation dauerhaft erhalten und teilweise ergänzt werden. Die Erhaltfläche, die mit der Ziffer 9.1 gekennzeichnet ist, wurde aus der 1. Änderung des BPlan E18 übernommen und mit einer textlichen Festsetzung versehen – zuvor erfolgte die Festsetzungen der Fläche lediglich zeichnerisch. Außerdem befindet sich im Bestand innerhalb des Pflanzstreifens eine Treppeanlage. Daher wurde die Festsetzung ergänzt, dass der Pflanzstreifen für einen Verbindungsweg (z.B. einen Treppenaufgang) auf einer Breite von max. 3,0 m unterbrochen werden kann. Hier erfolgt keine lagefeste Festsetzung, da der Verbindungsweg im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen in der Position variieren könnte.

Östlich des Baugebietes MI1 ist der bestehende Gehölzbestand auf einer Breite von 5,0 m dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen. Diese Gehölze sollen als Eingrünung und Sichtschutz gegenüber dem angrenzenden Radweg dienen. Für eine vorhandene Zufahrt wurde dieser Pflanzstreifen auf einer Länge von 7,0 m unterbrochen.

Innerhalb der Baugebiete MI1, MI2 und MI3 sind sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Gebäude und Sammelgaragen (0 bis 10°) vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. PV-Anlagen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Das Ziel der Festsetzung ist es einen wirkungsvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz, zur

Klimaanpassung, zur Regenwasserrückhaltung, zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität sowie zur Aufwertung des Ortsbildes zu leisten. Da in den Baugebieten mit größeren Baukörpern zu rechnen ist, erfolgt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit gegenüber kleineren Baukörpern eine verpflichtende Festsetzung einer Dachbegrünung. Eine Dachbegrünung von Flachdächern wurde gewählt, da ab einer Dachneigung von mehr als 15° Grad höhere Anforderungen an die Konstruktion (z.B. Schubsicherung) gestellt werden und dies zu einem finanziellen Mehraufwand führt. Eine extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich zu nichtbegrüntem Dächern zwar mit einer höheren Aufwendung für die Konstruktion und die bauliche Ausführung im Vergleich zum Schwarzdach verbunden. Die Mehrkosten amortisieren sich jedoch laut Fraunhofer-Institut durch eine längere Lebensdauer im Vergleich zum Schwarzdach, da die Dachabdichtung vor Umwelteinflüssen geschützt wird. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen auf allen Dachformen zulässig.

Unversiegelte Grundstücksflächen sollen landschaftsgärtnerisch mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um eine landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Begrünung der Grundstücksflächen zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind vom Bauherrn spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung, Erschließung) der für die Bebauung vorgesehenen Fläche durchzuführen. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern. Die Pflanzungen sind den Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit einer mindestens 40 cm starken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, sofern diese nicht überbaut sind (z.B. Gebäude, Stellplätze, Straßen, Wege) oder der Erschließung dienen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht im Einzelfall zu erhöhen.

6.10 Ökologische Kompensation

Aufgrund der teilweisen Überplanung der im BPlan E18 festgesetzten Grünfläche wird trotz den Verfahrenserleichterungen, die der § 13a BauGB bereitstellt, freiwillig die Eingriffsregelung angewendet. Entstehende Eingriffe werden ausgeglichen. Die ökologische Kompensation wird bis zur Offenlage abgestimmt.

6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Vorflächen und Terrassen zulässig. Für die Herstellung zulässiger Stellplätze, Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der MI-Gebiete sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Für die Befestigung von Abböschungen/ Hangsicherung sind vollständig abbaubare Erosionsschutzmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zulässig.

Soweit für die Anlage des Straßenkörpers Böschungen, Stützmauern o.ä. erforderlich sind, werden diese i.d.R. innerhalb der als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen unter-

gebracht. Sollte dies nicht flächendeckend umsetzbar sein, wurde hierzu eine Festsetzung formuliert. Voraussetzung für diese Festsetzung ist, dass die Stützanlagen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Für ähnliche Anlagen, die anderen (privaten) Zwecken dienen, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden. Sollten Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, dürfen die privaten Grundstücksflächen beidseits der Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden. Diese Flächen dienen ausschließlich der Unterbringung der für den Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen können Vorgaben zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung) (ggf. Dacheindeckung, Dachaufbauten und -einschnitte) gemacht werden. Zudem können z.B. Regelungen bezüglich der Fassadenmaterialien (o.ä.), der Vorgartengestaltung sowie zu Einfriedungen getroffen werden.

Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung städtebaulich-gestalterischer Zielsetzungen, der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

7.1 Dachform, Dachneigung und Dachmaterial

Die Dachform und die Dachneigungen werden nicht speziell vorgegeben, um für die Baumaßnahmen größtmöglichen Spielraum zu halten. Sofern geneigte Dächer nicht begrünt werden, sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel oder Dachsteine im Spektrum rotbraun bis dunkelanthrazit (RAL 7005 und dunkler) in blendungsfreien Materialien zu verwenden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen sie jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Baugrundstücken sind nur als Heckenpflanzungen aus heimischen und klimaresilienten Gehölzen aus Arten der Pflanzliste zulässig. Die Heckenpflanzung kann nur mit einer offenen Zaunkonstruktion aus Metall (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun, kein Kunststoff) oder Holz kombiniert werden. Entlang von Verkehrsflächen können die Heckenpflanzungen nur mit einer innenliegenden (dem Baugrundstück zugewandten) offenen Zaunkonstruktion aus Metall (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun, kein Kunststoff) oder Holz kombiniert werden. Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig, um ein dauerhaften „Verbarrikadieren“ von Grundstücken zu vermeiden. Außerdem wird dadurch das Straßenbild negativ beeinflusst. Die vorgeschriebenen Hecken bewirken ein grünes Erscheinungsbild mit gleichzeitigem Sichtschutz.

Das Ziel der Festsetzung ist es ein harmonisches, städtebaulich aufeinander abgestimmtes und klimawandelgerechtes Neubaugebiet zu schaffen, das sich gestalterisch in den umliegenden Landschaftsraum einfügt und über ökologisch sinnvolle, landschaftsgerechte und Klimaschutzwirksame Einfriedigung mit positiver Wirkung für das Mikroklima verfügt.

Im Bereich von Zugängen und Zufahrten sind Einfriedungen als Tore nur aus Metall oder Holz zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei der Zaunkonstruktion ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m freizuhalten und sockelfrei auszubilden.

Die vom öffentlichen Raum einsehbaren Standorte für Mülltonnen sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen. Schränke sind nur aus Holz oder Metall zulässig. Die Schränke sind ebenfalls entsprechend zu begrünen.

7.3 Beleuchtungsanlagen in Richtung K29

In den Baugebieten MI2 und MI3 sind Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb der Gebäude so zu gestalten oder abzuschirmen, dass keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der K29 entsteht.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Stadträumliche Einbindung

Im Geltungsbereich sind aktuell keine baulichen Anlagen vorzufinden. Das Plangebiet war allerdings in der jüngeren Vergangenheit schon mit einer Mischnutzung bebaut (siehe Kapitel 4.2). Das Plangebiet bildet die Verbindung zwischen dem historischen Industrie-Standort der Firma Hoesch mit dem sog. Stammhaus, der Verwaltung usw. (östlich), Wohnnutzungen (südlich), weiteren gewerblichen Nutzungen (westlich) und der Roten Villa (nördlich).

Die K29 ist im Bereich Schneidhausen einseitig bebaut, weist aber einen innerörtlichen Charakter auf. Dieses Erscheinungsbild ist allerdings durch die weggefallene Bebauung, die auf der anderen Straßenseite einst bestand beeinträchtigt. Nach bisherigem Planungsrecht wäre dort die Ansiedlung eines Industriebetriebes möglich – mit der 2. Änderung des BPlans E18 wird dort wieder eine gemischte Bebauung möglich, die den „Ortsteil“ Schneidhausen städtebaulich aufwertet und strukturiert.

Die Planstraße bindet das nördlich gelegene MI-Gebiet und damit auch (in einem späteren Verfahren) das Umfeld der Roten Villa an. Die Rote Villa wird dadurch städtebaulich in die Bebauung des Hoesch-Areals mit einbezogen. Das bietet außerdem die Chance das aktuell stark verfallene Gebäude herzurichten und einer Nachnutzung zuzuführen.

8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die K29 „Schneidhausen“ erschlossen. Im Plangebiet selber werden die Baugrundstücke über die Planstraße A erschlossen, die von der K29 nach Westen abzweigt und dann nach Norden abknickt.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, eine Löschwassergrundversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung kann ebenfalls, durch Anpassung des jeweiligen Leitungsnetzes, durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die Entwässerung bis zur Offenlage geklärt.

Die reibungslose Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen ist in der Planstraße A durch großzügige Straßenbreiten und Kurvenradien sichergestellt.

8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Das festgesetzte Mischgebiet fungiert als Puffer zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und der zukünftig zu entwickelnden Wohnbebauung auf dem südlichen Hoesch-Areal. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Einwirkungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans E18 mit keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

8.5 Umweltbelange

Das Plangebiet ist nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan 3 Kreuzau / Nideggen, Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Satzung 12.03.2005) von verschiedenen Schutzgebietskategorien umgeben, siehe Kapitel 5.3. Durch die städtebauliche Einbindung in die Umgebungs-Bebauung, die Limitierung im Maß der baulichen Nutzung und durch den Erhalt von Gehölzstrukturen wird auf eine landschaftsbildverträgliche Einbindung und auf ein verträgliches Maß an baulicher Nutzung Rücksicht genommen.

Bei Verfahren nach § 13a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB, in Gestalt eines sog. „Umweltberichts“, erforderlich. Ferner ist hier kein Ausgleich für entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen – dennoch wird hier freiwillig ein Ausgleich erbracht.

8.5.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vor-

prüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker, September 2023) wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt. Im Rahmen des Fachbeitrags wurde das gesamte Hoesch-Areal untersucht.

Im Zuge einer Datenrecherche und unter Berücksichtigung der Habitatstrukturen vor Ort wurde das potenziell mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ermittelt. Auf Basis dieser Untersuchung erfolgte eine Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer Artenschutzprüfung I. Im Anschluss erfolgt eine Artenschutzprüfung II mit mehreren Untersuchungsschwerpunkten.

Nach dem derzeitigen Planungsstand kommt es zur Entfernung von Gehölzen und Gebäuden, sodass Fledermäuse und in Höhlen, Bäumen und Gebäuden brütende Vogelarten betroffen sein könnten. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung formuliert. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der später folgenden Ergebnisse und ggf. Vermeidungsmaßnahmen der ASP 2, können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

8.5.2 FFH-Vorprüfung

In einer Entfernung von ca. 40 m östlich zum Plangebiet befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung "Rur von Obermaubach bis Linnich" und könnte daher von dem Vorhaben betroffen sein.

Erhebliche Beeinträchtigungen aller Lebensraumtypen des Gebiets und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinien, sowie des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinien können bei Beachtung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Auf eine weitere FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

8.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2

Parallel wird eine vertiefende Prüfung in Form einer ASP 2 durchgeführt. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich im Herbst des Jahres 2024 vor. Diese werden in die Entwurf-Fassung des Planverfahrens eingearbeitet.

8.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der teilweisen Überplanung der im BPlan E18 festgesetzten Grünfläche wird trotz den Verfahrenserleichterungen, die der § 13a BauGB bereitstellt, freiwillig die Eingriffsregelung angewendet. Entstehende Eingriffe werden ausgeglichen. Die ökologische Kompensation wird bis zur Offenlage abgestimmt.

8.6 Flächenbilanz

	Fläche m²	Anteil %
Mischgebiet	10.656	51,6
Private Grünfläche	5.447	26,4
Verkehrsfläche	4.555	22,0
Summe gesamt	20.658 m²	100 %

In etwa die Hälfte der Flächen im Geltungsbereich entfallen auf das Mischgebiet (51,6%). Die übrigen Flächen teilen sich auf private Grünflächen (26,4%) und Verkehrsflächen (22,0%) auf.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) erfolgt in diesem Verfahren in Form der folgenden Nachrichtlichen Übernahme in die Planzeichnung:

- Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“
- Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Ruraue bei Kreuzau“
- Naturschutzgebiet 2.1-19 „Rurtal bei Kreuzau“
- Überschwemmungsgebiet „Lendersdorfer Mühlenteich“

10. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen, also Hinweise auf bestimmte Gegebenheiten, die zu beachten sind (z.B. Bodenbelastungen (Blei, Altlasten), Erdbeben, naturräumliche Gegebenheiten (Naturgewalten: Steinschlag, Überschwemmung), Bergbau, Mineralienabbau etc.), sind zu berücksichtigen. Dies ist in der Planzeichnung in Form einer Signatur „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind oder unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“ (hier: Erdbebenzone) geschehen. Die Festlegungen zum Umgang mit der Erdbebenzone sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

11. Hinweise und Empfehlungen

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen oder Empfehlungen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend vier weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Auffinden von Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Baugrunduntersuchung sowie Wärmepumpen und Klimaanlageanlagen.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzauflagen, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.