KRINGS
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Bebauungsplan Imgenbroich/Konzen Nr. 6, 14. Änderung „Reduzierung Pflanzstreifen“

<u>Verfahrensstand:</u> Satzungsbeschluss
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

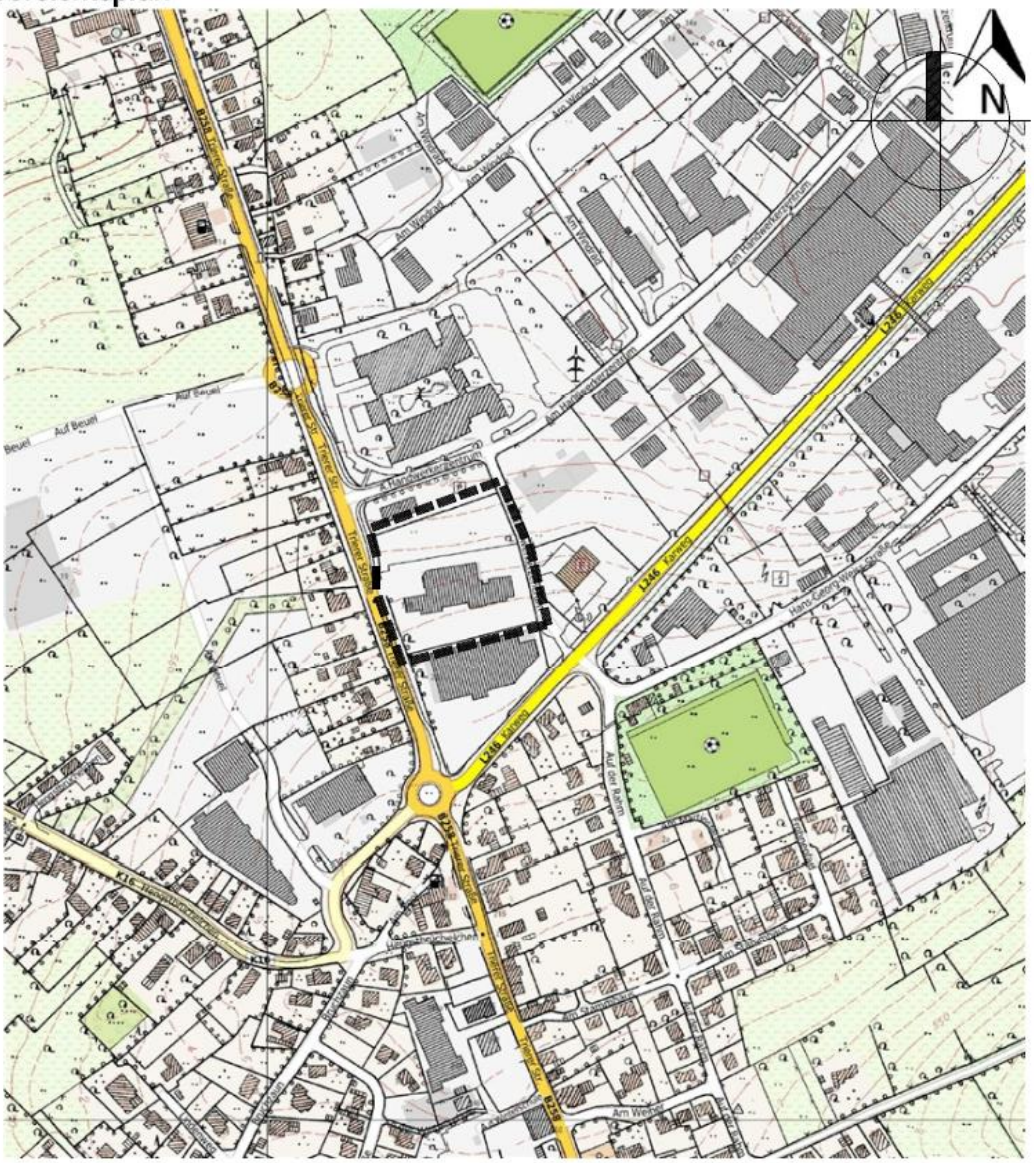
im Bau- und Planungsausschluss der Stadt Monschau
am 10. März 2020

<u>Inhalt:</u>

1. Übersichtsplan
2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Konzen Nr. 6, 10. Änderung
3. Planzeichnung Bebauungsplan Konzen Nr. 6, 14. Änderung „Reduzierung Pflanzstreifen“
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
8. Städtebaulicher Vertrag

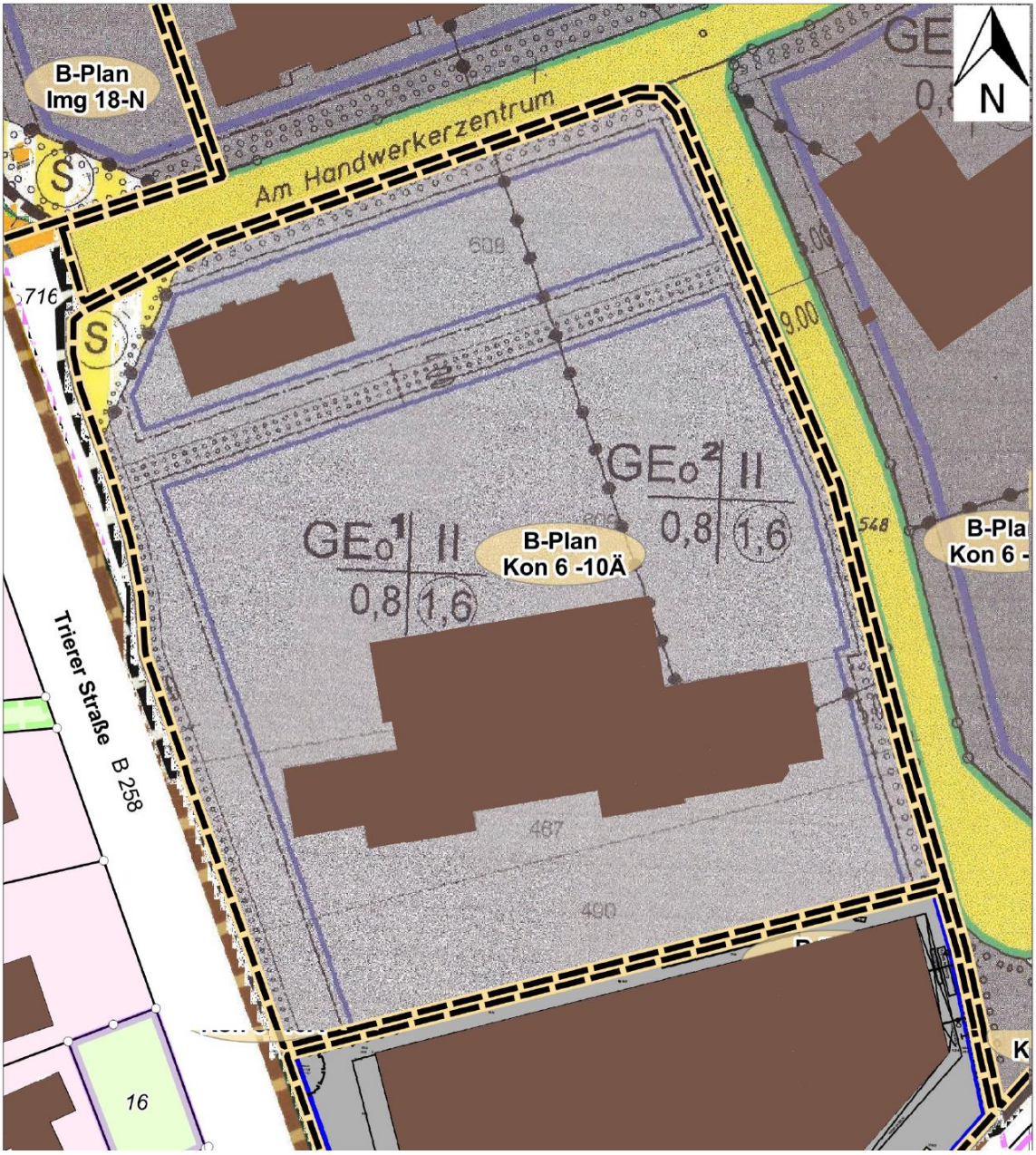
1. Übersichtsplan

Übersichtsplan



© Inkasportal der Städteregion Aachen2019

2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Konzen Nr. 6 – 10. Änderung



3. Planverkleinerung Bebauungsplan Konzen Nr. 6 – 14. Änderung „Reduzierung Pflanzstreifen“

4. Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

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

GE O1 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
(1.6)	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
II	Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

Baugrenzen

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

Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 des Baugesetzbuches - BauGB -)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5. Textliche Festsetzungen (gem. § 12Abs. 3a i. V. mit § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung

1.1 Gebietsgliederung

Das Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO wird gem. § 1 Abs. 4 Bau NVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. Im Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. Des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (*Abstandserlass) vom 02.04.1998 – SMBI. NW S. 283 (veröffentlicht am 02.Juli 1998) - **nicht zulässig**:

Nutzungszone GEo 1: Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII (Nr. 1 – 212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Nutzungszone GEo 2: Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI (Nr. 1 – 191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

In den Nutzungszonen GEo 1 und GEo 2 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste (in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen VII) oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone GEo 1 Betriebsarten der Abstandklasse VII bzw. in der Nutzungszone GEo 2 Betriebsarten der Abstandsklasse VI), wenn der fachgutachterliche 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.

Eine Ablichtung der o. a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 Nutzungseinschränkungen (gem. § 1 Abs. 9 Bau NVO)

1.2.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfällen gem. § 1 Abs. 5 Bau NVO **nicht zulässig**.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, dass Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Gewerbegebietes **nicht zulässig** sind.

1.2.3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Monschauer Sortimentsliste *sind* ***nicht zulässig****.* Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Festsetzung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder einen eindeutigen Branchenbezug ausweist. Diese Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 100 m² nicht überschreiten.

* ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen – A63 –Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung 14.11.2019

Monschauer Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente:

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u .a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau, 2010

1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.
Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tagsüber 65 dB(A)
nachts 60 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen der nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und alle sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Innerhalb dieser Flächen sind jedoch zulässig:

- Sicherheitseinfriedungen, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. Die Sicherheitseinfriedung ist jeweils hinter der Bepflanzung auf der jeweiligen Grundstücksinnenseite anzuordnen. Ausgenommen von der grundstücksinnenseitigen Anordnung sind Einzäunungen zum Schutz der Bepflanzungen.
- Zufahrten und Zugänge entlang der Erschließungsstraßen.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 16,5 m nicht überschreiten.
Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoss-Fußbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25,0 m zulässig für Schornsteine, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Aufriss eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit den in der Pflanzliste genannten Bäumen und Sträuchern zur freiwachsenden Wildgehölzhecke zu bepflanzen.

Pflanzliste

Acer campestere	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Vibumum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Salweide	Vibumum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

Qualität: 2x verpflanzt mit oder ohne Ballen (je nach Art), Höhe mindestens 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

- Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 m x 1.00 m einzuhalten.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal zu mähen.

HINWEISE

1. Bodendenkmal

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Werbesatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Satzung für Werbeanlagen.

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro KRINGS).

7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von 4848 ÖW wird wie folgt Auszugleichen.

Zuordnungsfestsetzung

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Imgenbroich/Konzen Nr. 6, 14. Änderung “Reduzierung Pflanzstreifen“ wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets zugeordnet:
„Umwandlung von Intensivgrünland in eine Obstbaumwiese“ in 52152 Simmerath-Dedenborn, Drieschert, Gemarkung Rurberg, Flur 22, Flurstücke 327 und 376 in einer Größe von 1616 m², entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

8. Verkehrssicherheit

Im Bereich der Anbindung an die B 258 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.
Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

9. Schutz von Versorgungsleitungen

Folgende Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sind einzuhalten:

Bei	*Strom/Signalkabeln:*	*0.30 m*
	110-kV-Kabeln:	*1.00 m*
	Gasrohrleitungen DN < 300:	*0.50 m*
	Gasrohrleitungen DN > 300:	*0.80 m*

Können diese Abstände ausnahmsweise nicht eingehalten werden, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.
Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig durch die Regionetz GmbH überprüft.
In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.
Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen (planauskunft@regionetz.de).*
* ergänzt nach Stellungnahme Regionetz GmbH 05.11.2019

10. Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.*

6. BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung
1.1 Anlass und Ziel
1.2 Planaufstellungsverfahren
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Ortslage Konzen/Imgenbroich - Plangebietsumfeld

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Ver- und Entsorgung
2.5 Entwässerung
2.6 Grundwasser
2.7 Altlasten

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen
3.1 Bauliche Nutzung
3.1.1 Art der baulichen Nutzung
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
3.1.3 Baugrenzen
3.1.4 Garagen u. Nebenanlagen
3.2 Ver- und Entsorgung
3.2.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung
3.2.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG
3.2.3 Erschließung

4. Umweltbelange
4.1 Allgemeines
4.2 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriff in Natur und Landschaft
4.3 Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung

5. Bodenordnung

6. Kosten

7. Hinweise
7.1 Bodendenkmale
7.2 Gewässerschutz
7.3 Geologie
7.4 Bodenschutz
7.5 Werbesatzung
7.6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
7.7 Externe Ausgleichsmaßnahme
7.9 Schutz von Versorgungsleitungen
7.10 Städtebaulicher Vertrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist", in der zu Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 3.8.2018 , in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.
(Landeswassergesetz (LWG) In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) Geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 14. Änderung des Bebauungsplans Konzen Nr. 6 „Reduzierung Pflanzstreifen“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Reduzierung der im Planbereich ausgewiesenen Pflanzstreifen. Der im Plangebiet befindliche KFZ-Betrieb ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen zumindest teilweise auf die ausgewiesenen Pflanzflächen als Ausstellungs- und Abstellflächen angewiesen.
Die bisher ausgewiesenen Pflanzstreifen wurden bis jetzt nicht umgesetzt. Beabsichtigt ist nun, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die eigentlich in Form der, im Plangebiet vorgesehenen Feldgehölzhecken entlang der Straßenbegrenzungslinien und sollte an externer Stelle entsprechend den Entwicklungsziel der Landschaftsplanung zu realisieren.

1.2 Planaufstellungsverfahren - Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 10.09..2019 ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag des Grundstückseigentümers der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Offenlage in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplans eingeleitet worden.
Der Bebauungsplan Imgenbroich/Konzen Nr. 6 – 14. Änderung „Reduzierung Pflanzstreifen“ wird gemäß §13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, weil

- die zulässige Grundfläche mit 4368 qm Grundstücksfläche, von der ca. 2 620 qm innerhalb von Baugrenzen überbaubar sein werden – deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und

- kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.
Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.
Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

Luftbild Plangebiet
Quelle: Inkas-Portal Städteregion Aachen

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral in der Ortslage Imgenbroich im Gewerbegebiet an der Trierer Straße (B 258).
Es wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Imgenbroich, Flur 8, Flurstücke 467 und 490 und Gemrkung Konzen, Flur 7, Flurstück 609
Das Plangebiet umfasst Flächengröße von ca. 1,18 ha.
Im Einzelnen wird das Untersuchungsgebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 608 , Flur 7, Gemarkung Konzen.
- im Osten Parzelle 548, Flur 8, Gemarkung Imgenbroich.
- im Süden Parzelle 601 , Flur 8, Gemarkung Imgenbroich.
- im Westen Parzelle 1096, Flur 8, Gemarkung Imgenbroich.

Die Nutzung der umgebenen Grundstücke gestaltet sich wie folgt:

- im Norden Gewerbenutzung eines Schnellrestaurants
- im Osten Straßenverkehrsfläche „Am Handwerkerzentrum“
- im Süden Gewerbenutzung eines Baumarktes
- im Westen Straßenverkehrsfläche „Trierer Straße“

1.4 Ortslage Konzen/Imgenbroich - Plangebietsumfeld

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Imgenbroich/Konzen Nr. 6, 10. Änderung der Stadt Monschau mit der Ausweisung Gewerbegebiet (GE) und grenzt an die Bundesstraße B258 „Trierer Straße“ und an die Gemeindestraße „Am Handwerkerzentrum“.
Umliegend befinden sich im Gewerbegebiet nahezu vollständig bebaute Flächen mit Gewerbebetrieben, westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Trierer Straße sind kleinteilige Gewerbe mit Wohnen in offener Bauweise zu finden.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca. 1.18 Hektar Gewerbegebiet zur Reduzierung im Sinne des § 4 Bau NVO zum Ziel.
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich/Konzen Nr. 6 – 14. Änderung „Reduzierung Pflanzstreifen“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne von § 4 Bau NVO sind damit erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Gewerbliche Bauflächen dar.
Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die vollständige Nutzung wie in den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans als Gewerbegebiet angestrebt wird.

2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Das Plangebiet liegt außerhalb von im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebieten.
Damit sind für den Planbereich selbst keine Festsetzungen aus diesem Landschaftsplan zu beachten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Straße „Trierer Straße“ sichergestellt. .
Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.
Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut Bundeswassergesetz NRW für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies nicht zu, es ist bereits bebaut.
Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet.
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Monschau-Konzen.

2.5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Ober Sees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

2.6 Altlasten

Die Grundstücke in Monschau, Gemarkung Imgenbroich, Flur 8, Flurstücke 490 und 467 sowie Gemarkung Konzen, Flur 7, Flurstück 609 werden derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt.

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebietsnutzung, der angestrebten Nutzung im Plangebiet, der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bisherigen Ausweisung wird für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Zur Einhaltung der im Abstandserlass NRW geregelten Abstände von imitierenden Betrieben sind innerhalb des Gewerbegebietes Nutzungszonen ausgewiesen. Diese entsprechen den bisherigen Ausweisungen. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sind der Sortimenten-Liste des Einzelhandels- u. Zentren- Konzeptes Monschau 2010 entnommen.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Bau NVO werden, wie im bisherigen Bebauungsplan, Einschränkungen des Einzelhandels getroffen welche auf Grundlage der Sortimenten-Liste des Einzelhandels- und Zentren- Konzeptes der Stadt Monschau 2010 basieren.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Geschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Firsthöhe als Maß der baulichen Nutzung vorgegeben.
Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

3.1.3 Baugrenzen

Um innerhalb der festgesetzten Baufenster einen gewissen Spielraum innerhalb der Fassaden und Baukörper zu ermöglichen, wurden Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen im Abstand von 4.00 m parallel zu den Plangebietsgrenzen.

3.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Regelungen für Garagen und Nebenanlagen sind nachrichtlich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und sollen so die bisherigen Zielvorstellungen der städtebaulichen Planung fortsetzen.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

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

3.2.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG

Die Schmutzwässer und die belasteten Oberflächenwässer werden bereits an das vorhandene öffentliche Kanalsystem der Stadt Monschau im Misch-wasserkanal der Kläranlage zugeführt.
Da es sich eben deshalb nicht um erstmals bebaute Grundstücke handelt, ist eine Überprüfung der Ableitung der unbelasteten Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG nicht durchzuführen.

3.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt sowohl über die Gemeindestraße „Am Handwerkerzentrum“ als auch über die Bundesstraße Trierer Straße (B258).

4. Umweltbelange

4.1 Allgemeines

Grundlage von Umfang und Qualität der Pflanzmaßnahmen innerhalb u. außerhalb des Bebauungsplangebietes stellt der durch das Büro Krings – Architektur + Stadtplanung – erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag dar. Das hier geplante Gewerbegebiet verändert zumindest faktisch die Gestalt und die Nutzung der Flächen und stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gem. § 4 Abs. 4 LGNW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungen dieser Planungen auf den Naturhaushalt und das Ausgleichspotential durch Begrünungsmaßnahmen werden entsprechend der Berechnungen aus dem zu diesem Bebauungsplan gesondert erstellten Fachbeitrag beurteilt. Das Ausmaß des ermittelten Eingriffs bestimmt den Umfang an Kompensationsmaßnahmen, welche im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan werden die Kompensationsmaßnahmen in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist, auch einen Beitrag zur Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da dieser Bebauungsplan Imgenbroich/Konzen Nr. 6 – 14. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll ist regulär kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Da jedoch bereits mit Aufstellung des Ursprungsplans Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen waren, die bis jetzt nicht umgesetzt wurden ist die Begutachtung der landschaftspflegerischen Situation erforderlich.

4.2 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Gebiet ermittelt.

Über die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen und den städtebaulichen Vertrag sind die Maßnahmen im Gebiet abgesichert.

Über den schriftlichen Nachweis des Ökopunktegebers über den Ausgleich des im Plangebiet durch die vorliegende Planung entstehende Ausgleichsdefizits wird eine Absicherung der Ökobilanz gewährleistet.

4.3 Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung

Die errechneten Flächenwerte ergeben in der Gesamtbilanz ein Defizit von 4848 Biotopwertpunkten:

Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Zulässige bebaute Fläche 11 800 m² x GRZ 0.8	9440	0	1.0	0.0	0
2	1.3	Restfläche, unversiegelt, Schotter	1080	1	1.0	1	1080
3	8.1	Wildgehölzstreifen, Breite 4.00 m	1280	7	0.9*	6.3	8064
						Gesamtflächenwert A:	9144

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert P (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	Zulässige bebaute Fläche 11 800 m² x GRZ 0.8	9440	0	1.0	0.0	0
2	1.3	Restfläche, unversiegelt, Schotter	1920	1	1.0	1	1920
3	8.1	Wildgehölzstreifen, Breite 4.00 m	440	7	0.9*	6.3	2376
						Gesamtflächenwert A:	4296

* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

Tabelle C – Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	3240	4	1.0	4	12960
2	8.1	Wildgehölzstreifen, Breite 8.00 m	240	7	1.0	7	1680
						Gesamtflächenwert A:	14 640

Tabelle D – Zustand der externen Ausgleichsfläche nach Realisierung der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A/P (lt. Biotop-typenwertliste	Gesamt-korrek-tur faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	1624	4	1.0	4	6496
2	3.6	Obstwiese, jung	1616	7	1.0	7	11312
3	8.1	Wildgehölzstreifen, Breite 8.00 m	240	7	1.0	7	1680
						Gesamtflächenwert A/P:	19 488

Tabelle E - Gesamtbilanz Plangebiet

E. Bilanz Plangebiet (Gesamtbilanz C-D - Gesamtbilanz A-B)	+ /- 0

5. Bodenordnung

Die im Gebiet vorhandenen Flächen sind im Besitz eines Eigentümers. Es sind deshalb keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

6. Kosten

Die Planungskosten werden von dem Eigentümer des Areals getragen.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Weil das Plangebiet hinsichtlich möglicher vorhandener Bodendenkmäler bisher nicht untersucht wurde ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

7.2 Gewässerschutz

Aufgrund der Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden. Deshalb sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Weiter sind dauerhafte Hausdrainagen nicht zu betrieben. Keller und Gründungen müssen deshalb entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

7.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).
Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.

7.4 Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial Der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.
Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

7.5 Werbesatzung

Für den Bereich des Plangebiets gilt eine Ortssatzung zur Gestaltung und Nutzung von Werbeanlagen, die berücksichtigt werden muss.

7.6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden.
Dieser ermittelt die Biotopwertigkeit im Plangebiet und im Bereich der externen Ausgleichsfläche und gehört zu dem Bebauungsplan.

7.7 Externe Ausgleichsmaßnahme

Weil der Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft nach der Bauleitplanung nicht mehr im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann ist gehört zu diesem Bebauungsplan eine Fläche, auf dem der externe Ausgleich vorgenommen wird.

7.8 Verkehrssicherheit

Aufgrund der stark frequentierten Einmündungssituation an der Trierer Straße B 258 sind eindeutige Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen am Straßenkörper notwendig. Deshalb wurde auf Basis der entsprechenden technischen Regelwerke ein Hinweis in die Planung übernommen.

7.9 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Regionetz GmbH.
Deshalb wurde ein Hinweis zum Schutz der Leitungen bei erforderlichen Tiefbauarbeiten in die Planung übernommen.*
* ergänzt nach Stellungnahme Regionetz GmbH 05.11.2019

7.10 Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der, mit der Planung einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 zwischen der Stadt Monschau und dem Antragsteller geschlossen.
Hierin bestätigt er die zeitnahe Umsetzung der Wildgeghölzhecke auf dem Grundstück sowie die Externe Pflanzmaßnahme.
* ergänzt nach Stellungnahme Städteregion Aachen – A70-Umweltamt 14.11.2019

Monschau, den 10. März 2020

……
Bürgermeisterin Margareta Ritter