

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans E 26
„Ortskern II“



Gemeinde Kreuzau – Ortslage Kreuzau

Entwurf
Zur Offenlage

Impressum:

Gemeinde Kreuzau
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 7
52372 Kreuzau

Bearbeitung:
VDH Projektmanagement
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planverfahren	3
3	Derzeitige städtebauliche Situation	4
4	Räumlicher Geltungsbereich	4
5	Planerische Rahmenbedingungen	5
5.1	Regionalplanung	5
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
5.4	Wasserschutzgebiete	7
5.5	Bestehendes Planungsrecht	7
6	Planungskonzept	7
6.1	Nutzungskonzept.....	7
6.2	Erschließungskonzept.....	8
6.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
6.4	Immissionsschutzkonzept	9
6.5	Altlasten.....	9
7	Planvorhaben, Festsetzungen und Hinweise	9
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO).....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	10
7.4	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	10
7.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
7.6	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	12
7.7	Hinweise.....	12
8	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Umweltprüfung	12
8.2	Artenschutz	13
9	Verfahrensstand	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2010 wurde das Planverfahren des Bebauungsplans E 26 „Ortskern II“ begonnen. Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung beinhalteten eine Sicherung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung durch Festlegung der überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit bzw. maximalen Firsthöhen. Darüber hinaus sollte eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Grundstücke entlang der „Mühlengasse“, Ecke Hauptstraße und Ecke Teichstraße erfolgen. Außerdem war es Ziel eine eventuelle Straßenverbreiterung der „Mühlengasse“ sowie die Schaffung zusätzlicher privater Parkplatzflächen im Innenbereich planerisch abzusichern. Schließlich sollte darüber hinaus ein neuer öffentlicher Platzbereich mit wegemäßiger Verbindung zur Haupt- und Teichstraße geschaffen werden. Der Bebauungsplan wurde am 26.10.2010 seitens des Rates der Gemeinde Kreuzau als Satzung beschlossen.

Da die Inhalte des Bebauungsplanes - insbesondere bzgl. des öffentlichen Platzbereiches - jedoch nie die Umsetzungsphase erreichen konnten, ist nun eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans vorgesehen. Ziel der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes ist es, Mischbauflächen zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung in der Ortslage Kreuzau zu schaffen. Anlass der Planung ist eine gegenüber der Gemeinde vorgetragene Anfrage der MENO Wohnungsbau GmbH zum Kauf gemeindlicher Grundstücke mit anschließender Bebauung dieser nach Rückbaumaßnahmen auf dem ehemaligen Brauereigelände Röhr. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Kreuzau ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben und ungenutzte Siedlungsbereiche können so einer neuen und städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern sowie einer neuen Gaststätte. Mit dem Bauleitplanverfahren wird den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen und die geplante neue Gastronomie stellt eine dem Plangebiet angemessene Nachnutzung dar. Bereits vor einigen Jahren wurde das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die MENO Wohnungsbau GmbH beabsichtigt daher, die in Rede stehende Fläche in der Ortslage Kreuzau für die Nutzung durch Wohnbebauung sowie für gastronomische Nutzungen planerisch verbindlich vorbereiten zu lassen.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplans E 26 „Ortskern II“ städtebaulich erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplans E 26 „Ortskern II“ hat daher zum Ziel, die geplante Wohn- und Gastronomienutzung im Rahmen der planerischen Zielsetzungen der MENO Wohnungsbau GmbH planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

2 PLANVERFAHREN

Da es sich vorliegend um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich handelt, soll der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden. Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist an folgende Zugangsvoraussetzungen gebunden:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² bzw. eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen vom Planvorhaben zu erwarten sind.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Zugangsvoraussetzungen sind eindeutig gegeben. Eine Grundfläche von 20.000 m² wird vorliegend deutlich unterschritten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans E 26 werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Umweltverträglichkeitsprüfungen müssen nur bei Vorhaben durchgeführt werden, die in Anlage 1 des UVPG aufgelistet werden. UVP-pflichtige Bauvorhaben werden unter Punkt 18 der Anlage 1 UVPG geführt und beinhalten ausschließlich Vorhaben, die im bisherigen Außenbereich geplant sind. Somit besteht vorliegend keine UVP-Pflicht.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000 Gebiete sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Auch werden keine Trittsteinbiotope oder Flugkorridore zwischen einzelnen Natura 2000 Gebieten beeinträchtigt.

Die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist somit zulässig. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die derzeitige städtebauliche Situation stellt eine Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich unmittelbar an der Mühlengasse eine Gastwirtschaft (Leo's Brauhaus), die im hinteren Bereich an das Gelände der ehemaligen Brauerei angrenzt. Der Bereich der ehemaligen Brauerei wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und ist inzwischen abbruchreif. Weiter östlich befinden sich die beiden Gebäude Mühlengasse 6 und 8. Diese beherbergen neben Wohnnutzungen auch einen Dienstleister (Friseur). Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Imbiss nebst vorgelagerter Stellplatzfläche. Um eine Nachverdichtung der bestehenden Strukturen zu ermöglichen und gleichzeitig einen Eingriff in noch unversiegelte Teile des Außenbereiches zu verhindern, ist das in Rede stehende Plangebiet für das geplante Vorhaben grundsätzlich geeignet. Darüber hinaus weist der Bereich eine gute Lagegunst auf. In diesem Zusammenhang kann festgehalten werden, dass das Plangebiet nicht nur über eine gute verkehrliche Anbindung, sondern darüber hinaus auch über eine gute fußläufige Erreichbarkeit verfügt.

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im zentral im Gemeindegebiet Kreuzaus. Es grenzt südlich an die Mühlengasse, westlich an die Teichstraße und östlich an die Hauptstraße an und umfasst die Flurstücke 100 / 488 tw. / 734 tw. / 733 / 421 / 732 / 731 / 420 / 135 tw. / 134 tw. / 133 tw. / 132 tw. / 729 / 419 / 661 / 730 / 620 / 714 tw. / 462 / 720 / 721 tw. / 436 / 503 / 641 / 640 / 639 / 638 / 666 / 637 / 801 Flur 13 in der Gemarkung Kreuzau. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans E 26 umfasst eine Fläche von ca. 6.380 m².

5 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Kreuzau und damit auch das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (vgl. Abbildung 1). In den ASB können auch gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung oder Ansiedlung neuer, nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe festgesetzt sein.

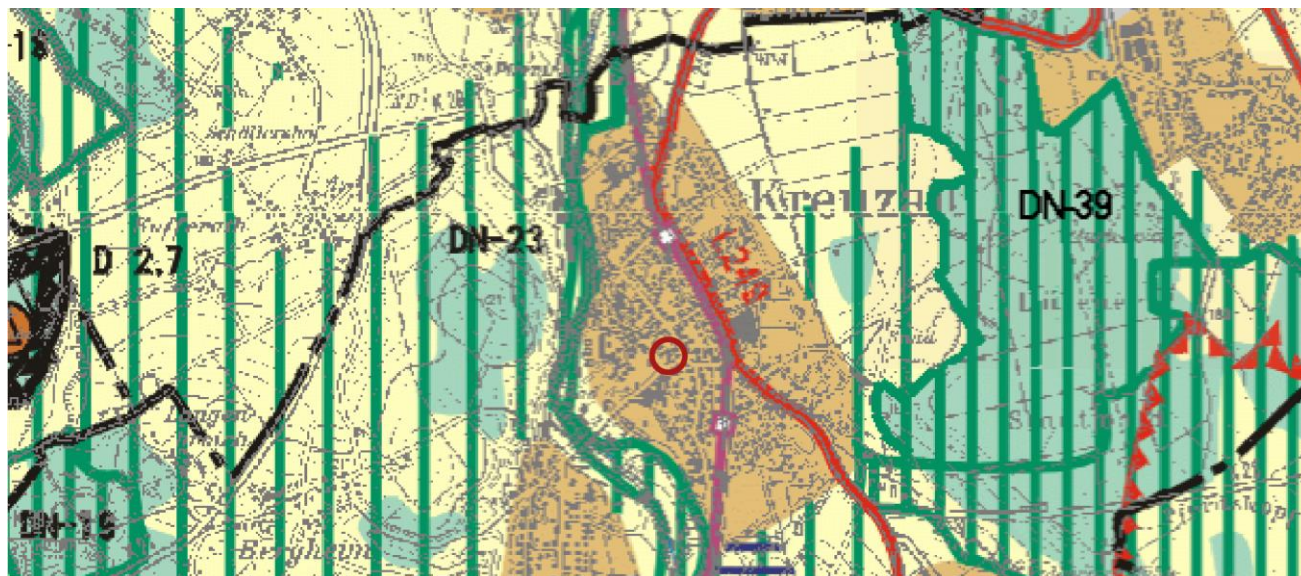


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Quelle: Bezirksregierung Köln 2016

5.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau stellt für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche dar (vgl. Abbildung 2). Die angrenzenden Flächen der Ortslage sind ebenfalls als Gemischte Bauflächen dargestellt. Für die geplante Entwicklung von Wohnnutzung und einer Gaststätte ist die Darstellung als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan bereits vorhanden, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und auch die Änderung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau

Quelle: Gemeinde Kreuzau 1995

5.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans 3 Kreuzau/Nideggen des Kreises Düren. Diesbezüglich ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgebietstypen nicht gegeben.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich durch den westlich verlaufenden Verbundkorridor VB-K- 5204-002 „Ruraue mit Muehlenteichbaechen und Birgeler Bach“. Dessen Schutzziel besteht im „Erhalt der Rurniederung mit durch landschaftsprägende Gehölzstrukturen gegliedertem Acker-Grünlandkomplex, Erhalt des Mühlenbaches und der Gräben mit begleitenden Ufergehölzen sowie Erhalt der Obstbaumbestände und des Kleinreliefs (Auenkante, Flutmulden, Flutrinnen).“ (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), 2019) Die bezeichneten Elemente sind im Plangebiet selbst jedoch nicht vorhanden. Damit ist nicht davon auszugehen, dass die Funktionserhaltung des Verbundkorridors gefährdet wird.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 360 m westlich des Plangebietes befindet. Das Natura-2000-Gebiet „Drover Heide“ befindet sich ca. 2,4 km östlich der verfahrensgegenständlichen Flächen. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der bereits versiegelten Fläche und anthropogenen Störungen durch vorhandene und angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

5.4 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert.

5.5 Bestehendes Planungsrecht

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan E 26 „Ortskern II“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Mischgebiet (MI)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- maximale Firsthöhe von 13,0 m
- offene sowie geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl von 0,6
- Geschossflächenzahl von 1,2
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Nutzungskonzept

Geplant ist ein Nutzungskonzept, durch das eine Nachverdichtung der bestehenden Strukturen und gleichzeitig eine geringe Versiegelung ermöglicht wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern sowie einer neuen Gaststätte geplant. Da zwei Gebäude im Zuge der Planung erhalten werden sollen, ist es besonders bedeutsam, dass sich die entstehenden Gebäude gut in den Bestand einfügen. Der durch die bisher festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entstandene hohe Versiegelungsgrad innerhalb der Plangebietsflächen soll künftig herabgesetzt werden, um ein qualitativ hochwertigeres Wohnumfeld für die Anwohner zu schaffen.

6.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Der ruhende Verkehr soll aufgrund der Gemengelage über eine Tiefgarage bewältigt werden. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist an der Mühlengasse angedacht, während Ausfahrt im Bereich der Teichstraße liegen soll. Darüber hinaus ist eine weitere private Erschließung des Plangebietes über die Teich- bzw. Hauptstraße vorgesehen.

Durch die geplante Errichtung von Wohnnutzungen ist mit einer Zunahme der Verkehre zu rechnen. Diesbezüglich wurden die verkehrsbedingten Auswirkungen der Planung in einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt (vgl. Ing.-Büro Dipl.-Ing. J.Geiger & Ing. K.Hamburgier GmbH, 2019). Diese hat ergeben, dass die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes grundsätzlich hoch ist. Die Kreuzung Mühlengasse erreicht morgens die Qualitätsstufe „A“ und nachmittags die Stufe „B“. Die Einmündung Peschstraße weist morgens und nachmittags einen Verkehrsablauf der Stufe „A“ auf.

Die Qualität bezieht sich allerdings nur auf die Leistungsfähigkeit und die daraus resultierenden Wartezeiten beim Ein- und Abbiegen. Aufgrund des hohen Schwerlastverkehrsanteils von über 10 % und dem geringen Straßenquerschnitt von weniger als 7,0 m sind Behinderungen im Begegnungsverkehr von Lkw zu erwarten. Sie können zu allgemeinen Behinderungen des Verkehrsablaufs führen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den neu erzeugten Ziel- und Quellverkehr ist gering. Pro Tag ist im Mittel mit zusätzlichen 270 Fahrten zu rechnen, die sich i. d. R. gleichmäßig auf Ziel- und Quellverkehr aufteilen. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Bestand von rd. 3,6 %. Für die Morgen- und die Nachmittagsspitze ergeben sich ein Quell- und ein Zielverkehr von jeweils weniger als 25 Kfz/h. Die Fahrzeuge verteilen sich auf verschiedene Zufahrten bzw. Richtungen, so dass die spezifische Erhöhung des jeweiligen Verkehrsstroms noch geringer wird. Aufgrund der vorhandenen hohen Reserven ergeben sich an beiden Knoten keine Defizite.

Die Gastronomie-Einrichtung wurde hinsichtlich des Verkehrsaufkommens vernachlässigt. Zum einen ist bereits im Bestand eine solche Einrichtung vorhanden, deren Verkehrserzeugung im Rahmen der Zählung mit erfasst wurde. Bei einer Erneuerung ist keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Hinzu kommt, dass diese Verkehre nicht während der untersuchten Spitzenstunden auftreten, sondern eher erst nach 19:00 Uhr und am Wochenende. Somit ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass sich die vorhandene Qualität des Verkehrsablaufs durch den zusätzlichen Verkehr grundsätzlich ändern wird.

6.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet ist bereits heute an das Kanalnetz angeschlossen. Bisher wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auch das anfallende Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers soll auch weiterhin über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Ein mengenmäßiger Anstieg der Abwässer ist nicht zu erwarten, da die Änderung des Bebauungsplans zu einer flächenmäßigen Entsiegelung des Plangebietes führen wird. Die bisher versiegelten rückwärtigen Bereiche, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurden, dürfen zukünftig lediglich zu max. 60 % versiegelt werden. Dies trägt zu einer Reduktion des anfallenden Niederschlagswasser bei und wirkt sich positiv auf die gesamte Abwassermenge aus. Die Leis-

tungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes wird somit nicht negativ beeinflusst.

6.4 Immissionsschutzkonzept

Aufgrund der beschriebenen Gemengelage ist eine hohe Schallbelastung zu erwarten. Diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 26 „Ortskern II“ der Gemeinde Kreuzau erstellt (vgl. ACCON Köln GmbH, 2019). Diese wurde insbesondere auf der Grundlage von zuvor durchgeführten Verkehrszählungen erstellt. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass entlang der Mühlengasse im Süden des Plangebietes, tags und nachts die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. Im Beurteilungszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr wurden dabei maximale Pegel von 75 dB(A) ermittelt. Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr treten maximale Pegel von ca. 63 dB(A) auf. In Richtung Norden verringern sich die Beurteilungspegel bis zu einem Minimum von 57 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Somit sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen III bis V zu erfüllen.

Die Ausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung des aktuell vorliegenden Gestaltungskonzeptes zeigen, dass für die Außenwohnbereiche in unmittelbarer Nähe zur Mühlengasse und zur Teichstraße tags Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) zu erwarten sind. Somit wird in diesen Bereichen die Schwelle überschritten, in denen Kommunikationsstörungen auftreten können. Es wird daher empfohlen, Außenwohnbereiche von Baukörpern direkt an der Mühlengasse oder Teichstraße ausschließlich an den straßenabgewandten Fassaden vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Untersuchungsergebnisse können Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes nur dann ausgeschlossen werden, wenn entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan geregelt werden. Eine Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen sowie eine Beschreibung der planungsrechtlichen Berücksichtigung erfolgt im Kapitel 7.5 dieser Begründung.

6.5 Altlasten

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt.

7 PLANVORHABEN, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erfolgt aufgrund des geplanten Erscheinungsbildes des Mischgebietes, in das sich die Nutzungen nicht einfügen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Darüber hinaus wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Angepasst an den umliegenden Bestand wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird gemäß § 17 BauNVO der Höchstwert der GRZ ausgeschöpft, um die örtliche Siedlungsstruktur aufzugreifen.

Des Weiteren soll die geplante Bebauungsstruktur in verträglicher Weise dem Bestand angepasst werden. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser das Plangebiet dominieren und durch Bestandsgebäude an der Mühlengasse sowie Gastronomie nebst Biergarten im östlichen Teil des Plangebietes ergänzt werden.

Im Mischgebiet werden maximal drei Vollgeschosse - mindestens jedoch zwei Vollgeschosse - festgesetzt.

Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung und schaffen gleichzeitig eine verträgliche städtebauliche Dichte im westlichen Bereich des Plangebietes.

Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Grundstücke wird die mittlere OK Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße als BP festgesetzt: 145,72 m ü NN.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 14,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern wird mit maximal 14,0 m festgesetzt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen und dennoch die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zur Verfahrensgrenze von 3 m ein. Ein Abstand von 3 Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Abstandsflächen dürfen auch auf Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Davon wird im in Rede stehenden Bebauungsplan teilweise Gebrauch gemacht. Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Grenzbebauung geplant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen, soweit es die zuvor genannten Abstände zu Verkehrsflächen und auch zur Verfahrensgrenze zulassen, über eine ausreichende Tiefe. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Gebäude zu dem Straßenraum.

Bauweise

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise sowie die zulässigen Haustypen festgesetzt. Dies geschieht zur Anpassung einer gleichmäßigen Bebauungsstruktur sowie Orientierung an dem umgebenden Bestand.

7.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im westlichen Teil des

Geltungsbereiches ist eine Tiefgarage vorgesehen.

7.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. ACCON Köln GmbH, 2019). Es zeigt sich, dass insbesondere der Verkehrslärm zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen kann (vgl. ebd.). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt (vgl. ebd.). Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche an der Südfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen. An der der Straße zugewandten Seite werden die eingezeichneten Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Ostfassade der äußeren Bebauung Ost kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Prellscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI

größer 80 dB(A)	VII
-----------------	-----

Table 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

7.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, insoweit es sich dabei nicht um Windenergieanlagen handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen dürfen eine maximale Anlagenhöhe von 2,50 m und ein Volumen von insgesamt maximal 40 m³ nicht überschreiten.

7.7 Hinweise

Hinweise ergeben sich in der Regel aus den Gutachten und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und werden ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bisherige Hinweise im Bebauungsplan beziehen sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften, welche aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Kreuzau zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Artenschutz

Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass der Abriss von Gebäuden nicht in der Wochenstubezeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) und nicht in der Brutzeit europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt wird. Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezüglich Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8.2 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

In Bezug auf den Artenschutz wurde als Informationsbasis die Liste der planungsrelevanten Arten des Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) hinzugezogen. Das Plangebiet befindet sich in dem Bereich Quadrant 4 des Messtischblattes 5204. Demnach besteht ein Anfangsverdacht für ein Vorkommen der nachfolgenden, planungsrelevanten¹ Arten.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Castor fiber	Europäischer Biber	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G-
Felis silvestris	Wildkatze	Nachweis ab 2000 vorhanden	
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	S+
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-
Aythya ferina	Tafelente	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G

¹ Das Konzept der „planungsrelevanten Arten“ ist ein pragmatischer Ansatz zur Abschtung des im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) zu bewältigenden Artenspektrums. Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen geschützten Arten, die bei einer ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Das LANUV bestimmt die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten Arten nach einheitlichen naturschutzfachlichen Kriterien. Quelle: MWEBWV NRW und MKULNV NRW, 2010

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG E 26 – Ortslage Kreuzau - „Ortskern II“

Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Ciconia nigra	Schwarzstorch	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Dendrocopos medius	Mittelspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Falco subbuteo	Baumfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Lanius collurio	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Locustella naevia	Feldschwirl	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Oriolus oriolus	Pirol	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Amphibien			
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S
Rana dalmatina	Springfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	G

Tabelle 2: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 5204

Quelle: LANUV NRW, 2016

Ein potenzielles Vorkommen der planungsrelevanten Arten im Bereich der Messtischblätter bedeutet jedoch nicht, dass diese Arten auch tatsächlich im Plangebiet anzutreffen sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der anthropogenen Vorbelastung auf und angrenzend an die verfahrensgegenständlichen Flächen ist eine Habitateignung für fast alle zuvor dargestellten Arten nicht gegeben. Lediglich das Vorkommen typischer Gebäudefleddermäuse wie die Breitflügelfledermaus und

Zwergfledermaus, die bevorzugt in Siedlungs- und siedlungsnahen Bereichen anzutreffen sind, kann nicht pauschal ausgeschlossen werden. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, darf der Abriss von Gebäuden nicht während der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) durchgeführt werden. Vorsorglich soll der Gebäudeabbriss ebenfalls nicht innerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September gem. § 39 BNatSchG) erfolgen. Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezüglich Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

9 VERFAHRENSSTAND

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Kreuzau am 09.07.2019 gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll im Zeitraum vom 26.08.2019 bis zum 25.09.2019 erfolgen.