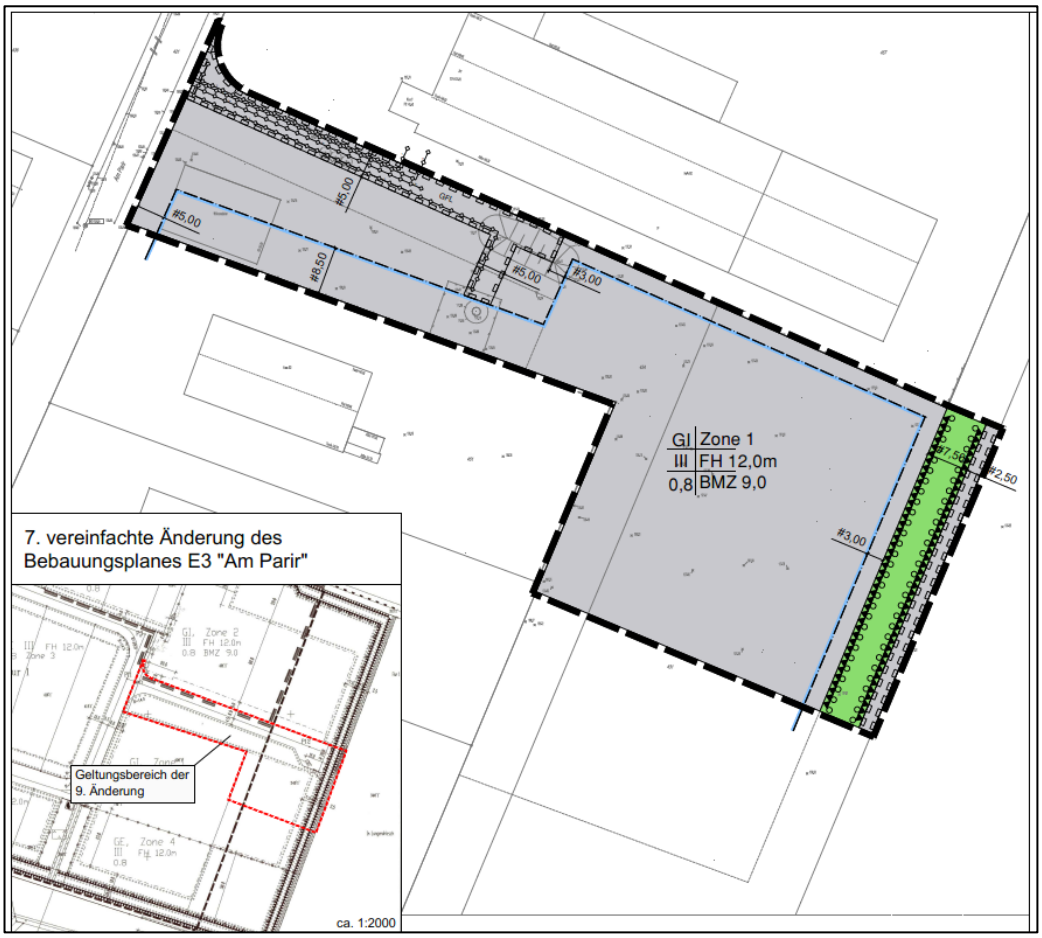
Gemeinde Langerwehe

Bebauungsplan E3
Gewerbegebiet „Am Parir“
9. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

STÄDTEBAU VERKEHRSPLANUNG TIEFBAU

INHALT

1. VORBEMERKUNGEN 3

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 3

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren 3

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 3

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung 3

2.2 Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches 3

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG 5

3.1 Planungsrechtliche Situation 5

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 5

4.1 Änderung der Planzeichnung 5

4.2 Textliche Festsetzungen 6

5. PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN 7

5.1 Kompensationsmaßnahmen durch den Eingriff 7

5.2 Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen 8

6. UMWELTPRÜFUNG 9

7. FLÄCHENBILANZ 9

8. **MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG 9**

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Bebauungsplan E3 Gewerbegebiet „Am Parir“ besteht für einen Teilbereich ein privates Interesse für die Anlage einer Stellplatzanlage für die Mitarbeiter. Die Gemeinde Langerwehe möchte dem Antrag durch eine Bebauungsplan – Änderung nachkommen. Zur langfristigen Sicherung dieses, in das Eigentum der Firma übergehenden Grundstücks und zur Erhaltung eines Planungsspielraumes werden diese Flächen als überbaubare Flächen festgesetzt. Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 431 (tw.), 434 und 451 befinden sich innerhalb eines Bereiches, der für diesen Standort ein Industriegebiet festsetzt.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen in nördliche und östliche Richtung ist eine Änderung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erweiterung der Baugrenzen nicht berührt, da die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in Ihrem Charakter unangetastet bleibt. Daher wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Erstellung der Bebauungsplanänderung stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung der Bebauungsplanänderung

Das Bebauungsplangebiet E3 Gewerbegebiet „Am Parir“ befindet sich in der Gemarkung Jüngersdorf, Flur 1, im östlichen Gebiet des Zentralortes Langerwehe. Das Bebauungsplangebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Der Änderungsbereich umfasst lediglich einen kleinen Teilbereich im Osten des Bebauungsplangebietes. Er beschränkt sich auf die Flurstücke 431(tw.), 434 und 451.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das gewerblich genutzte Grundstück, Flst. 457,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, Flst. 346,
- im Süden durch das gewerblich genutzte Flurstück 454 sowie das unbebaute Flurstück 431 (südliche Teilfläche),
- im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Am Parir“, Flst. 421.

2.2 Bestand / Umgebung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich stellt sich heute als eine zweigeteilte Fläche dar. Im Westen sind durch die Gemeinde Langerwehe Container aufgestellt, die als Zwischennutzung für die Unterbringung von Schutzsuchenden genutzt werden. Diese Teilfläche wird weiterhin im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Der östliche Bereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Hier befinden sich Ackerflächen (vgl. unten stehende Abbildungen).

Die Umgebung ist gewerblich / industriell durch das nahezu vollständig überbaute Gewerbegebiet „Am Parir“ geprägt. Unmittelbar nördlich befindet sich eine Gewerbehalle, nördlich des Gewerbegebiets grenzt die B 264 an.

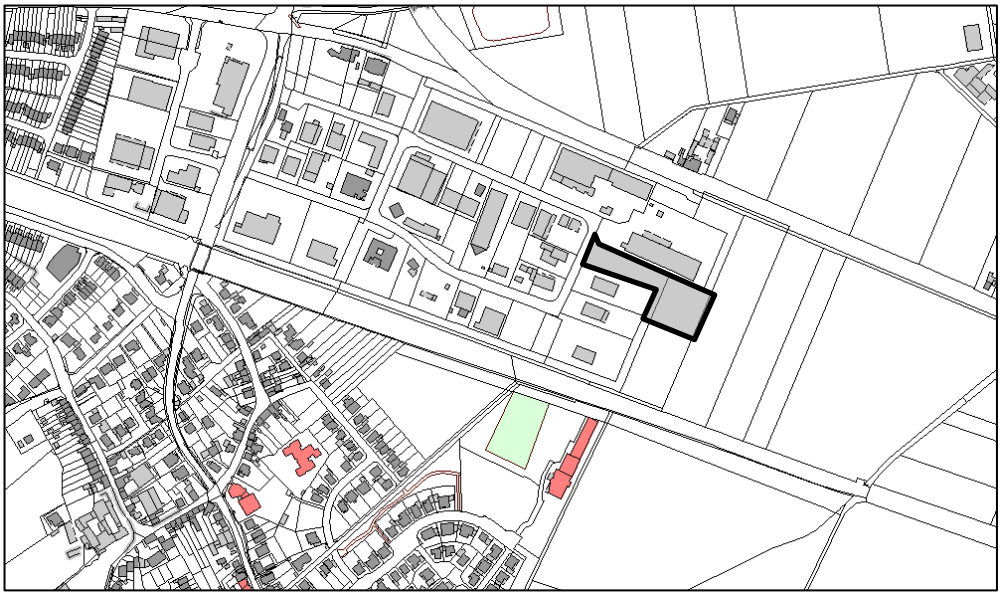


Abb.: Übersichtsplan, © Geobasis NRW 2019

Abb. Luftbild der Umgebung, © Geobasis NRW 2019

Östlich grenzen Ackerflächen an. Südlich des Gewerbegebietes grenzt die Schienenstrecke der Bundesbahnlinie Aachen – Düren – Köln an.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes E3 einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan E3 wurde mit Bekanntmachung am 12.11.1993 rechtskräftig und ist zwischenzeitlich mehrfach geändert worden. Die letzte, 8. Änderung, wurde mit Datum vom 28.10.2011 rechtskräftig.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Änderung der Planzeichnung

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den o.g. Zielen der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Fläche im westlichen Bereich des Grundstückes 434 geringfügig nach Norden erweitert (ca. 12,0 m), so dass eine Bebauung bzw. die Erweiterung der Bebauung des südlich gelegenen Flurstücks zulässig ist.

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan E3 festgesetzte, aber nie realisierte Verkehrsfläche im jetzigen Änderungsbereich wird in das südlich und östlich angrenzende festgesetzte Industriegebiet integriert.

Entsprechend dem Ziel der städtebaulichen Planung wird die überbaubare Fläche nach Osten und Nordosten so erweitert dass im Geltungsbereich eine Stellplatzanlage für mindestens etwa 55 Stellplätze möglich ist. Zur langfristigen Flexibilität der Bebauungsplanung werden anstatt einer Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Ein- / Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Hierin sind Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche werden im Norden sowie im Osten des Geltungsbereiches die bisher festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB überplant (vgl. Übersicht 7. Änderung des Bebauungsplanes E3 auf der Planzeichnung). Die noch nicht realisierten Maßnahmen auf einer Fläche von 2.120 qm werden zur kurzfristigen Umsetzung nach Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem neuen Eigentümer gesichert.

Hierfür werden im Rahmen einer textlichen Festsetzung Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Die übrigen bisherigen zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan sowie der rechtskräftigen 7. Änderung der Bebauungsplanes E3 werden vollinhaltlich für die 9. Änderung des Bebauungsplanes E3 übernommen (vgl. Planzeichnung zur 9. Änderung)

4.2 Textliche Festsetzungen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes E3 liegen unterirdische Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG (Telefonie), der EWV Energie-und Wasser-Versorgung GmbH (Gasleitung) sowie des Wasserleitungszweckverbandes Langerwehe (Wasser). Die Telekomleitung sowie die Gasleitung versorgen ein nördlich gelegenes Stahlbauunternehmen.

Eine weitere unterirdische Versorgungsleitung der RWE Rhein-Ruhr AG (Strom) führt zu dem Vodafone-Sendemast im Plangebiet.

Diese vorhandenen Versorgungsleitungen werden in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als Versorgungsleitungen mit der jeweiligen Kennzeichnung der Art der Leitung festgesetzt (vgl. Planzeichenerläuterung).

Zur Gewährleistung der Sicherung und Wartung dieser vorhandenen, unterirdischen Leitungen wird in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Kennzeichnung GFL festgesetzt. Textlich wird der konkrete Personenkreis festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird hier zugunsten der Leitungsträger zur Sicherung und Wartung der Versorgungsleitungen auf diesem Grundstück (Telekommunikation, Gas, Wasser, Strom) festgesetzt.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich der Flächen für Aufschüttungen sind im Geltungsbereich der 9. Änderung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für diese Flächen werden erstmals in dieser Änderung des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen zu Anpflanzungen (Gehölzarten, Qualitäten) zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets festgesetzt (vgl. Kap. 5.1).

Da die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Industriegebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes überplant werden, werden diese 2.120 qm Fläche über externe Maßnahmen kompensiert (vgl. Kap. 5.1).

Im Übrigen werden die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vollinhaltlich übernommen.

5. PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Kompensationsmaßnahmen durch den Eingriff

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (vgl. hierzu auch Anlage 1)

In den folgenden Tabellen werden gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* der Wert der Biotoptypen vor dem Eingriff (7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E3 „Am Parir“) dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Bebauungsplanes (9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes E3 „Am Parir“) gegenübergestellt.

Ökologische Wertigkeiten (Grundlage: 7. Änderung des B-Planes E3 „Am Parir“) im Geltungsbereich der 9. Änderung

Code	Biotoptyp	Fläche in m^2	Grundwert A	Flächenwert
	GI-Fläche			
7.2	Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / Gehölzstreifen	2.120	5	10.600
1.4	Geh-, Fahr und Leitungsrecht / Feldweg	146	3	438
1.1	überbaubare GI-Fläche / versiegelt	1.699	0	0
	Grünfläche			
7.2	Fläche für Aufschüttungen /Gehölzstreifen	436	5	2.180
	Verkehrsfläche			
1.1	Versiegelte Fläche	1.775	0	0
Summe Bestand		6.176		**13.218**

Ökologische Wertigkeiten (9. Änderung des B-Planes E3 „Am Parir“)

Code	Biotoptyp	Fläche in m^2	Grundwert P	Flächenwert
	GI-Fläche			
1.4	Geh-, Fahr und Leitungsrecht / Feldweg	146	3	438
4.5	20 % der GI-Fläche / Rasen oder Bodendecker (abzügl. 146 m^2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	1.002	2	2.004
1.1	max. 80 % der GI-Fläche (GRZ 0,8) / versiegelt	4.592	0	0
	Grünfläche			
7.2	Fläche für Aufschüttungen /Gehölzstreifen	436	5	2.180
Summe Planung		6.176		**4.622**
Summe Bestand abzügl. Summe Planung				**- 8.596**

Dies bedeutet, dass bei Realisierung der 9. Änderung des Bebauungsplanes ein ökologisches Defizit in Höhe von - 8.598 Biotopwertpunkten entsteht, das noch anderweitig kompensiert werden muss.

Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Ausgleichsmaßnahme

Innerhalb des Plangebietes ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Grünfläche

Im Bereich der Grünfläche / Fläche für Aufschüttungen werden lebensraumtypische Gehölze gem. den textlichen Festsetzungen in Form eines Gehölzstreifens gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Die Pflanzung bekommt einen stufigen Ausbau. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 2 Jahre nach der Pflanzung ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens umzusetzen.

Ersatzmaßnahmen

Das ökologische Restdefizit in Höhe von - 8.598 Biotopwertpunkten wird auf den Flurstücken 38, 63, 597 und 598, Gemarkung Langerwehe, Flur 21 mit einer Gesamtgröße von 2.528 qm durch die Umwandlung von Ackerfläche in Obstwiese gem. textlicher Festsetzung B) Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB kompensiert.

5.2 Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

Nach jetzigem Kenntnisstand sind Planungsbelange durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Erhebliche positive oder negative Auswirkungen durch die Maßnahme, z.B. Mehrerzeugung von Verkehr oder zusätzliche Emissionen sind durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht zu erwarten.

Die Erschließung ist über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Parir“ gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom AG , der RWE, der EWV und des Wasserleitungszweckverbandes, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Die Abwasserentsorgung Schmutz-/ Regenwasser wird in das vorhandene Mischsystem in der Straße „Am Parir“ abgeleitet.

6. UMWELTPRÜFUNG

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

7. FLÄCHENBILANZ

Fläche Geltungsbereich gesamt	**6.176**	**qm**
Industriegebiet - Nettobauland	5.740	qm
davon 80% (max. Versiegelung)	4.941	qm
davon überbaubare Flächen	*3.867*	*qm*
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	*578*	*qm*
öffentliche Grünflächen / Flächen für Aufschüttungen / Pflanzfläche	436	qm

8. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG UND BODENORDNUNG

Die Maßnahme berührt nicht den Haushalt der Gemeinde Langerwehe. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aachen und Langerwehe, im August 2019

Anlage 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und grünordnerische Festsetzungen zur 9. Änderung B-Plan E3 „Am Parir“ in Langerwehe, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand 16.05.2019