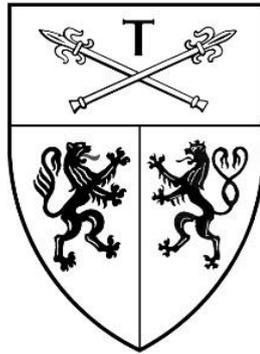


# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 116 - HOLTHAUSEN-NORD -**

**STAND 13. Oktober 2015**

## Planverfasser



Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Fon: 02129-566 209 – 0

Fax: 02129-566 209 – 16

mail@isr-haan.de

www.isr-haan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt

Stadtplanerin AKNW

## Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung

Rathausplatz 4

52531 Übach-Palenberg

## A BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahren.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestehende Situation und Umgebung.....	5
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete .....	7
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	7
4.2	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.2.4	Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen.....	10
4.2.5	Private Grünflächen .....	12
4.2.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116, Holthausen Nord, soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits in der Sitzung des Rates am 05.02.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 02.04 bis 04.05.2015.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.07.2015 bis einschließlich 14.08.2015. Auf Grund der Stattgabe von dabei vorgebrachten Anregungen wurde die Planzeichnung des Bebauungsplanes geringfügig angepasst. Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass im September 2015 die erforderliche erneute Beteiligung im Sinne des § 4 a Abs. 3 BauGB als eingeschränkte Beteiligung erfolgte.

Im Parallelverfahren wird zudem die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, Holthausen Nord, durchgeführt.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Übach-Palenberg an der Stadtgrenze zu Baesweiler. Die Fläche schließt unmittelbar nördlich der L 225 an bereits bestehende Siedlungsflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Rahmenplanung des Gewerbe- und Industriegebietes Drinhausen (Stand: 18.12.2014) und stellt hier den 1. Entwicklungsabschnitt dar.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg,

- Flur 61 die Flurstücke 40, 45 bis 49, 61 bis 62, 73 bis 75,
- Flur 62 die Flurstücke 1 bis 9, 12 (teilweise), 26, 37 (teilweise).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rund 11,14 ha.

Die nördliche Grenze des Plangebietes stellt eine nach Beggendorf (Gemeinde Baesweiler) führende Verbindungsstraße dar. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches unmittelbar entlang der B 57n. Im Süden wird die L 225 in das Plangebiet miteinbezogen. Die Grenze des Geltungsbereiches schließt hier unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 85 „David-Hansemann-Straße“ an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen der westlich gelegenen Hofstelle an.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

### 1.3 Bestehende Situation und Umgebung

Die Flächen des Plangebietes werden heute landwirtschaftlich genutzt und durch gradlinig in Nord-Süd-Richtung verlaufende Parzellen strukturiert. Im Süden entlang der L 225 befinden sich Gehölzstrukturen. Das Plangebiet ist topographisch wenig bewegt. Insbesondere die an der L 225 und B 57n angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Das Plangebiet schließt direkt nördlich an einen südlich der L225 bestehenden Betriebsstandort (Lebensmittelproduktion) an. Dieser an das Plangebiet angrenzende Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 „David-Hansemann-Straße“ als Industriegebiet ausgewiesen. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich in räumlicher Nähe drei Hofstellen, teilweise mit Wohnnutzung. Im Osten trennt die B 57n das Plangebiet von Baesweiler und der nahegelegenen Wohnbebauung. Östlich der B 57n existiert ein Lärmschutzwall.

Das Plangebiet ist umschlossen von den übergeordneten Verkehrsachsen B 57n und L 225 sowie einer nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße. Die Verbindungsstraße quert die B 57n im Nordosten des Plangebietes mit einem Brückenbauwerk. Die verkehrliche Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt heute von Norden über die genannte Verbindungsstraße.

## 2. Erfordernis der Planung

Das südlich der L 225 an das Plangebiet angrenzende Unternehmen aus dem Bereich der Lebensmittelproduktion plant eine Erweiterung des heutigen Produktionsstandortes. Der heutige Standort verfügt, unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebserweiterung an der David-Hansemann-Straße, über keine weiteren Erweiterungsflächen. Es wird daher angestrebt, die Flächen nördlich der L225 angrenzend an den heutigen Produktionsstandort planungsrechtlich für zukünftige Erweiterungen vorzubereiten. Konkret geplante Vorhaben machen die Schaffung des Planungsrechtes umgehend erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Holthausen-Nord“ soll dem ortsansässigen Unternehmen auch perspektivisch eine weitere Entwicklung in der Stadt Übach-Palenberg ermöglicht werden.

Um sicherzustellen, dass sich die Planung „Holthausen-Nord“ in die geplanten gewerblichen und industriellen Entwicklungen im Bereich Drinhausen einfügt, wurde die im Rahmen der zuletzt durchgeführten Regionalplanänderung für die Flächen Drinhausen entwickelte Rahmenplanung überarbeitet. Die überarbeitete Rahmenplanung zeigt, dass eine zusammenhängende Entwicklung der Flächen „Drinhausen“ und „Holthausen-Nord“ möglich ist. Der Bereich Holthausen-Nord stellt in der Rahmenplanung den ersten Bauabschnitt dar.

Die in Rede stehenden Flächen des Plangebietes wurden von der Stadt Übach-Palenberg bereits erworben und teilweise gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.11.2014 an den südlich der L 225 ansässigen Lebensmittelproduzenten weiterveräußert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Holthausen-Nord“ und der im Parallelverfahren durchgeführten 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine industrielle Entwicklung

der Fläche geschaffen werden. Das Plangebiet soll zukünftig als Industriegebiet ausgewiesen werden.

### **3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den betreffenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar.

Auf Grundlage einer geänderten Rahmenplanung strebt die Stadt Übach-Palenberg einen „Flächentausch“ mit dem nördlichen Bereich der als Gewerbe- und Industrieflächen (GIB) dargestellten Flächen „Drinhausen“ (Flurstück 11 der Flur 61 in der Gemarkung Übach-Palenberg 4553) an. In der durchgeführten Regionalplanänderung wurden rund 35 ha nördlich der L 225 und östlich angrenzend an die L 164 als Gewerbe- und Industriefläche (GIB) dargestellt. Rund 16 ha (nördlicher Bereich) dieser heute landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im Besitz eines Landwirtes, der seine Hofstelle in direkter Nachbarschaft betreibt. Da der Sohn den Betrieb weiterführen wird, ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht absehbar. Im Zuge eines „Flächentausches“ mit der Fläche „Holthausen-Nord“, unmittelbar nördlich angrenzend an die L 225, möchte die Stadt Übach-Palenberg eine Erweiterung des Betriebsstandortes des südlich des Plangebietes angesiedelten Unternehmens ermöglichen. Der nördliche Bereich der Fläche „Drinhausen“ verbliebe zwar im Regionalplan, könnte jedoch nur in die Bauleitplanung umgesetzt werden, sofern zukünftig weitere Flächenbedarfe ermittelt werden.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mittig im Plangebiet ist von Nordwest nach Südost der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung und entlang der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße eine anbaufreie Strecke dargestellt. Westlich der im Flächennutzungsplan als A51 (A292) bezeichneten Verkehrsachse - heute B 57n – sind im Bereich des Plangebietes Flächen für den Verkehr in Form einer Zu- und Abfahrt zur – auf Baesweiler Stadtgebiet verlaufenden – B 57n dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes – Holthausen Nord – zukünftig ein Industriegebiet dargestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung wurde bereits in der Sitzung des Rates am 05.02.2015 gefasst.

Mit Schreiben vom 24.03.2015 hat die Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

### **3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete**

Der Landschaftsplan I/2 „Tevereener Heide“ des Kreis Heinsberg setzt entlang der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße zwischen Holthausen und Beggendorf, als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme, die Anpflanzung einer Allee mit Hochstämmen (5.1-129) fest.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Betriebserweiterung des südlich des Plangebietes angesiedelten Unternehmens aus dem Bereich der Lebensmittelproduktion. Die Anbindung des Plangebietes an den südlich der L 225 gelegenen Betriebsstandort könnte mit Hilfe eines die L 225 querenden Brückenbauwerks erfolgen. So kann gewährleistet werden, dass betriebsinterner Verkehr nicht über die öffentlichen Verkehrsstraßen abgewickelt werden muss. Bauliche Anlagen im Bereich des Plangebietes sollen das Maß der baulichen Höhe der bereits bestehenden Betriebsgebäude nicht überschreiten.

Im Übergang zum Landschaftsraum und entlang der B 57n sollen Gehölzstrukturen das Plangebiet eingrünen und den Übergang harmonisch gestalten.

### **4.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Planungsintention, die Flächen einer zukünftigen Erweiterung des südlich an die L 225 angrenzenden Betriebsstandortes zur Verfügung zu stellen. Die im südlich der L 225 angrenzendem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 – David-Hanseman-Straße - festgesetzte Nutzungsart wird mit dieser Festsetzung fortgeführt.

Das Industriegebiet wird in 3 Teilflächen gegliedert. Innerhalb dieser Teilflächen werden zum Schutz benachbarter Gebiete festgesetzt, dass in den Industriegebietsflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen durch ihre Emissionen verursachen können. Deshalb sind analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Gebieten jeweils angeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Ausnahmen von der vorgenannten Festsetzung können nach § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall für Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Emissionen der geplanten Anlagen z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch

Betriebseinschränkungen, soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Des Weiteren sind die im Abstandserlass mit (\*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse IV innerhalb des Industriegebietes ausnahmsweise zulässig, sofern bei Anwendung der Abstandsliste ein Misch-, Kern- oder Dorfgebiet zugrunde gelegt wird. Nach Ziffer 2.2.2.5 des Abstandserlasses können bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern-, oder Dorfgebieten andererseits bei mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten und Anlagen die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Da für die Gliederung des Industriegebietes bzw. der Zulässigkeit bestimmter Abstandsklassen ein Dorfgebiet auf Baesweiler Stadtgebiet sowie ein Dorfgebiet an der Holthausener Straße in Übach-Palenberg maßgeblich sind, wird die vorgenannte Festsetzung aufgenommen. Die für das Plangebiet relevanten und geplanten Betriebe der Lebensmittelproduktion und -weiterverarbeitung können im Wesentlichen den Abstandsklassen V und VI zugeordnet werden, welche durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig sind.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig, damit die Bauflächen im Plangebiet vollständig gewerblich-industriellen Nutzungen zur Verfügung stehen. Dadurch sollen insbesondere Erweiterungsflächen für den benachbarten Industriebetrieb der Lebensmittelproduktion auch langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Es ist Ziel der Stadt Übach-Palenberg, die Einzelhandelsentwicklung auf die Ortskerne und Nahversorgungsbereiche zu konzentrieren. Hier wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg verwiesen, welches sich gegen eine weitere Einzelhandelsnutzung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausspricht. Dabei wird mit Bezug auf das Einzelhandelskonzept sowohl zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Außerdem sollen die gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden. Ein Flächenverbrauch durch den Einzelhandel, der auch an anderen und besser geeigneten Standorten im Stadtgebiet zulässig ist, soll verhindert werden. Eine Ausnahmeregelung wird für denjenigen Einzelhandel getroffen, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen steht (Annexhandel). Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsteilen hinsichtlich der Grund- und Nutzfläche untergeordnet sein muss. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird. Die Regelung zum Annexhandel wird als kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg angesehen.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max) bestimmt.

Für das gesamte Plangebiet werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und verfolgen im Rahmen der Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Sinne einer Fortführung der südlich an die L 225 angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Nr. 85 „David-Hanseman-Straße“) festgesetzt. Die Festsetzung soll eine flexible Anordnung und Ausgestaltung neuer Baukörper, entsprechend zukünftiger Erfordernisse, ermöglichen. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Ablufteinrichtungen, Antennen, Leitungsmasten, Kamine kann außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bis zu einer Höhe von 175 m über NN ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung dient einer flexiblen Ausgestaltung zukünftiger baulicher Anlagen.

Im Bereich des Schutzstreifens der geplanten Hochspannungsfreileitung ist auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Gebäudehöhe von rd. 4 m zulässig. Die Festsetzung trägt den Anforderungen des Versorgungsträgers Rechnung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten auf diesen im Übergang zum Landschaftsraum gelegenen Flächen zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum. Einer ggf. damit einhergehenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stehen die starke Gewichtung der Belange der Wirtschaft und die erhofften positiven Impulse für die Stadt Übach-Palenberg entgegen.

#### **4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Baugrenze im Süden bis an die öffentliche Verkehrsfläche, im Osten und Norden bis an die privaten Grünflächen und im Westen bis an den Geltungsbereich herangezogen. Lediglich in einem Teilbereich des Schutzstreifens der geplanten Hochspannungsfreileitung im Osten des Plangebietes wird auf eine Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche verzichtet, um den Anforderungen des Versorgungsträgers zu entsprechen. Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde zudem die Anbauverbotszone von 20 m gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der B 57 berücksichtigt.

Im Westen des Plangebietes wird durch die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche eine zukünftig möglicherweise auf die angrenzenden Flächen übergreifende Entwicklung offen gehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten, sodass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn durch die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht einhergeht.

Aufgrund der Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Industriegebiet können innerhalb eines Grundstückes auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände und Abstände der Gebäude untereinander bleibt die Gliederung

und Durchlüftung des Gebietes gesichert, ohne einzelne Betriebe in ihrem Nutzungsablauf einzuschränken.

#### **4.2.4 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Baugebietes soll über die angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. In Abstimmung mit Straßen NRW soll eine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 57n und die L 225 erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die Erschließung im Wesentlichen durch eine Zufahrt von der L225, westlich des Knotenpunktes L225 / B57n sowie eine Ausfahrt auf die B57n im Nordosten des Plangebietes erfolgt. Des Weiteren wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine untergeordnete Zu- und Abfahrt von der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße ermöglicht, um zukünftigen Entwicklungsansprüchen gerecht zu werden. Zur Umsetzung des Plankonzepts wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich der nördlichen und östlichen privaten Grünflächen mit Pflanzfestsetzung jeweils eine Ein- und Ausfahrt auf einer Breite von jeweils insgesamt 6,0 m zulässig ist. Die geplante Ausfahrt auf die B 57 wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Im Bebauungsplan werden die L225 und die nach Beggendorf führende Verbindungsstraße inkl. der für das bestehende Brückenbauwerk über die B 57n beanspruchten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der L225 wird die geplante Zufahrt einschließlich der Verlegung des Radweges und der Straßenböschung bei der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Um kurze interne Wege zwischen dem bestehenden Betriebsstandort an der David-Hansemann-Straße und dem neuen Entwicklungsgebiet zu gewährleisten, ist eine Brücke über der L225 geplant. Diese Brücke dient zur internen Verbindung der Betriebsflächen und vermeidet zusätzliche Verkehrsbewegungen durch Betriebsinternenverkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche oberhalb der öffentlichen Verkehrsfläche über der L225 wird die Errichtung des Brückenbauwerkes planungsrechtlich vorbereitet. Im Bebauungsplan ist diese private Verkehrsfläche in einer Nebenzeichnung festgesetzt.

#### **Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes**

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung des vorgesehenen Erschließungskonzeptes durch das Büro Brilon Bondzio Weiser (BBW) überprüft.

Es konnte nachgewiesen werden, dass bei einer unmittelbaren Zufahrt zum Plangebiet von der Friedrich-Ebert-Straße (L225) sowie bei einer Ausfahrt in die B57n ein leistungsfähiger und sicherer Verkehrsablauf auf den jeweiligen Verkehrsflächen zu erwarten ist.

Des Weiteren wurde die Leistungsfähigkeit der angrenzenden relevanten Knotenpunkte unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehre im Bestand, im Prognose-Nullfall (allgemeine Verkehrsentwicklung ohne Planung) und im Prognose-Planfall (Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der Planung) überprüft.

Es wurden insgesamt 4 Knotenpunkte betrachtet:

- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / Roermonder Straße (B211)

- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / David-Hansemann-Straße
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / B57n
- David-Hansemann-Straße / Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße

Im Ergebnis werden die vorgenannten Knotenpunkte wie folgt bewertet:

#### Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / Roermonder Straße (B211)

Der Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / Roermonder Straße (B211) stellt sich sowohl in der morgendlichen als auch der nachmittäglichen Spitzenstunde als nicht leistungsfähig mit insgesamt einer ungenügenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV F) dar. Dabei wurde eine Umlaufzeit von jeweils 80 Sekunden berücksichtigt.

Im Prognose Planfall weist der Gutachter für den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / Roermonder Straße (B211) nach, dass weiterhin eine ungenügende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV F) bestehen wird. In der morgendlichen Spitzenstunde wird eine Zunahme des Verkehrs im Vergleich zum Prognose-Nullfall von 2.131 kfz/h auf 2.155 kfz/h, in der abendlichen Spitzenstunde von 2.530 kfz/h auf 2.559 kfz/h prognostiziert. Dies bedeutet eine Zunahme von 24 bzw. 29 Kfz/h in der jeweiligen Spitzenstunden.

#### Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / David-Hansemann-Straße

Die Berechnungen für die morgendliche Spitzenstunde des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße (L255) / David-Hansemann-Straße ergeben eine mangelhafte Qualität des Verkehrsablaufes (QSV E). In der nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung der Kapazität für den Linkseinbieger von der David-Hansemann-Straße Süd in die Friedrich-Ebert-Straße. Insgesamt wird die Qualität des Verkehrsablaufs daher als ungenügend (QSV F) bezeichnet.

Im Prognose Planfall weist der Gutachter für den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / David-Hansemann-Straße nach, dass weiterhin eine ungenügende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV F) bestehen wird. In der morgendlichen Spitzenstunde wird eine Zunahme des Verkehrs im Vergleich zum Prognose-Nullfall von 1.527 kfz/h auf 1.576 kfz/h, in der abendlichen Spitzenstunde von 1.754 kfz/h auf 1.803 kfz/h prognostiziert. Daraus ergibt sich eine Zunahme von 49 Kfz/h in der jeweiligen Spitzenstunden.

#### Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / B57n

Der Knotenpunkte Friedrich-Ebert-Straße (L255) / B57n weist sowohl in der morgendlichen als auch der nachmittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) auf. Dabei wird das Verkehrsaufkommen über einen einstreifigen Kreisverkehr abgewickelt.

Der Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L255) / B57n verschlechtert sich geringfügig und weist im Prognose-Planfall eine gute (QSV B) Verkehrsqualität auf.

#### David-Hansemann-Straße / Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße

Der Knotenpunkte David-Hansemann-Straße / Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße weist sowohl in der morgendlichen als auch der nachmittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) auf. Dabei wird das Verkehrsaufkommen über eine Vorfahrtregelung abgewickelt.

Der Knotenpunkt David-Hansemann-Straße / Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße weist in der Morgenspitze weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) auf, während sich die Verkehrsqualität in der Nachmittagsspitze zu einer guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV B) geringfügig verändert.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Knotenpunkte Friedrich-Ebert-Straße (L255) / B57n und David-Hansemann-Straße / Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße im Bestand, Prognose-Nullfall und im Prognose Planfall leistungsfähig sind.

An den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (B 221) und Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / David-Hansemann-Straße kann bereits im Bestand das Verkehrsaufkommen nicht ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden. Daher besteht bereits heute, unabhängig vom vorliegendem Planverfahren, Handlungsbedarf zur Ertüchtigung der Knotenpunkte. Bedingt durch die zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens ist an den beiden Knotenpunkten Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (B 221) und Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / David-Hansemann-Straße künftig eine weitere Verschlechterung der Verkehrsqualität zu erwarten. Der durch Vorhaben im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 116 Holthausen-Nord induzierte Verkehr an diesen Knotenpunkten ist dabei nur sehr gering. Die prognostizierte Verschlechterung der Verkehrsqualität resultiert in erster Linie aus den Annahmen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung. Die Ertüchtigung der Knotenpunkte wird unabhängig vom Planverfahren mit den Straßenbaulastträgern entwickelt und umgesetzt.

Da in einem ersten Bauabschnitt lediglich ein LKW-Parkplatz in dem im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Industriegebiet geplant ist, wird sich die aus dem Bebauungsplan resultierende Verkehrszunahme noch deutlich geringer darstellen und zu einer nur unwesentlichen Zunahme der Verkehrsbelastung an den ohnehin schon kritischen Knotenpunkten Friedrich-Ebert-Str. (L225) / Roermonder Str. (B 221) und Friedrich-Ebert-Str. (L225) / David-Hansemann-Str. führen.

#### **4.2.5 Private Grünflächen**

Im Norden und Osten des Plangebietes sind private Grünflächen in einer Breite von rd. 10 m im Mittel festgesetzt. Die privaten Grünflächen bewirken eine Einrahmung des Industriegebietes und schaffen in Kombination mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen eine gewisse Grünkulisse gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum. Ferner können innerhalb der privaten Grünflächen ggf. erforderliche Lärmschutzwälle bis zu einer Höhe von 4,5 m vorgesehen werden. Die Festsetzung ermöglicht eine städtebauliche sinnvolle Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen, sofern dies im Zuge der Vorhabenplanung erforderlich wird.

Die private Grünfläche im Osten des Plangebietes liegt innerhalb der Anbauverbotszone der B 57n von 20 m gemäß FStrG.

#### **4.2.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen auf entsprechenden Pflanzflächen wird das Plangebiet gegenüber den östlich und nördlich anschließenden Grundstücken begrünt und ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Freibereichen geschaffen. Die Pflanzfläche dient zudem der (ggf. teilweisen) Kompensation von Eingriffen, welche aus der industriellen Entwicklung des Plangebietes resultieren.

Die zu industriellen Zwecken genutzte Fläche soll durch eine Strauch- / Feldgehölzhecke eingefasst werden. Im Norden des Plangebietes (nördliche Grünfläche) sind des Weiteren Bäume in die Strauch- / Feldgehölzhecke zu integrieren, welche als Maßnahme aus dem Landschaftsplan resultieren und die südlich angrenzende Alleestruktur aufgreifen sollen.

Im Bereich des Schutzstreifens der geplanten Hochspannungsfreileitung sind die Bestimmungen des Versorgungsträgers zu beachten.

### **5. Technische Infrastruktur**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über eine in der L 225 vorhandenen Wasserleitung DN 300 möglich.

#### **Niederschlagswasser**

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes ist gemäß § 51a Landeswassergesetz das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Herbst eine geotechnische Untersuchung durchgeführt und die Möglichkeit der Versickerung geprüft. Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen wurde kein Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen. Eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes möglich. Ab einer Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) stehen Terrassensedimente an, in denen versickert werden kann. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird seitens des Gutachters als wirtschaftlich möglich eingestuft.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

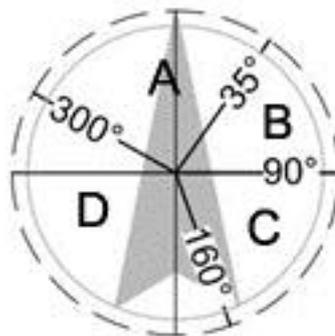
Aufgrund bestehender Wohnnutzung in den nahegelegenen Hofstellen im Norden des Plangebietes, vorhandener Wohnbebauung im Osten des Plangebietes auf Baesweiler Stadtgebiet und den südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet ist im Rahmen des Planverfahrens darzulegen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und für das Industriegebiet Emissionskontingente gem. DIN 45691 festgelegt.

Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung mit der Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (2006) an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden können. Zur Ermittlung der Kontingente wurden die Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten aufgrund der gewerblichen Vorbelastung im Sinne der TA Lärm um 6 dB(A) reduziert.

Gemäß einer Gebietsnutzung als Industriegebiet wird angestrebt möglichst hohe Flächenbelastungen mit Schall ausnutzen zu können. Daher wurde das Plangebiet seitens des Gutachters zweigeteilt, um im östlichen Bereich des Plangebietes ein höheres Emissionskontingent nutzen zu können. Für die westliche Teilfläche 1 (TF1) des festgesetzten Industriegebietes wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Bebauungsplan festgesetzt. Für die östlich gelegene Teilfläche 2 (TF2) wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 67 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im Bebauungsplan festgesetzt. Da die ermittelten Emissionskontingente durch wenige Immissionsorte (Helenenhof Flurstück 65, Molder Hof Flurstück 45, die Flurstücke 111 und 149 sowie 678, 680, 699) bestimmt werden, ist es möglich, für festgelegte Richtungssektoren Zusatzkontingente festzulegen, sodass die Bauflächen unter Berücksichtigung von Geräuschemissionen in eine bestimmte Richtung besser ausgelastet werden können.

Es folgt die Darstellung der Zusatzkontingente nach Einteilung in Richtungssektoren A bis D (zwischen 35° bis 300° gegen Nord) sowie in die Teilflächen TF 1 und TF 2.



Richtungs- sektor	Anfangs- winkel	End- winkel	Zusatzkontingent TF.1		Zusatzkontingent TF.2	
			Tag 6:00 - 22:00 Uhr	Nacht 22:00 - 6:00 Uhr	Tag 6:00 - 22:00 Uhr	Nacht 22:00 - 6:00 Uhr
			db(A)/m <sup>2</sup>	db(A)/m <sup>2</sup>	db(A)/m <sup>2</sup>	db(A)/m <sup>2</sup>
A	300°	35°	0	0	0	0
B	35°	90°	3	2	5	4
C	90°	160°	8	8	8	7
D	160°	300°	7	9	6	6

(Tabelle 5 aus „Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan 116 Holthausen Nord“, Heining, Stand 16.05.2015)

Durch die Kontingentierung und die Vergabe von Zusatzkontingenten ist es möglich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Von den festgesetzten Emissionskontingenten und den richtungsabhängigen Zusatzkontingenten können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da bei der Berechnung der Emissionskontingente zur Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB(A) an den relevanten Immissionsorten unterschritten werden. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die ausgewiesenen Kontingente nicht die maximal mögliche Emission unter Berücksichtigung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten darstellt. Die Festsetzung gewährleistet, dass zum Beispiel im Falle eines Nachweises der tatsächlich vorhandenen Vorbelastungen ggf. höhere Emissionen zulässig sein können.

## 7. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag aufgestellt. Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet berücksichtigt. Es wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt, dass über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich planungsrelevante Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) wurde erforderlich. Unter Beachtung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen konnte festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu befürchten sind.

Der Begründung ist ein Umweltbericht beigelegt.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen

Parallel zur B 57n wird eine in Planung befindliche Hochspannungsfreileitung (110-kV) einschließlich Masten und Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

Zudem wird parallel zur B 57n ein 20 m breiter Streifen - „Anbauverbot für Hochbauten gem. FStrG“ - nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

## 9. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Übach-Palenberg. Gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.11.2014 wurden die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen teilweise an das südlich an das Plangebiet angrenzende Unternehmen weiterveräußert.

## 10. Flächenbilanz

Industriegebiet (GI)	ca.	8,76 ha	78 %
Private Grünfläche	ca.	0,61 ha	5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,76 ha	17 %
davon private Verkehrsfläche	ca.	0,05 ha	
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca.	11,14 ha	100 %