

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:</b>
	<b>2004-2009 SV 0360/1</b>
	<b>Datum:</b>
	<b>09.12.2005</b>
	<b>Status:</b>
	<b>öffentlich</b>
<b>Beratungsfolge:</b>	Rat der Stadt Übach-Palenberg
<b>Federführende Stelle:</b>	Stadtentwicklungsamt

**Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße -  
hier: Satzungsbeschluss**

**Beschlussempfehlung:**

1. Zu den Bedenken von Bürgern wird in der Ratssitzung eine Tischvorlage nachgereicht.
2. Über die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen wird entsprechend den Anlagen 2.1 bis 2.3 entschieden.

Über weitere von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Anregungen und Bedenken wird aufgrund der noch bis 09.12.2005 laufenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur Ratssitzung eine Tischvorlage nachgereicht.

3. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden folgende Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Die Festsetzung 1.2 „Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ wird nicht in den Plan übernommen, da eine Wohnnutzung im SO-Gebiet aufgrund der ermittelten Lärmbelastung auszuschließen ist.
- Die Festsetzung 1.4 „Vollgeschosse mit der Kennzeichnung „im DG“ ist das letzte Vollgeschoss nur im Dachraum (als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss) zulässig“ wird nicht in den Plan übernommen, da nach BauNVO allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zulässig ist.
- Der Punkt 2. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz wird wie folgt formuliert:  
Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind über eine Rohrigole auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
Die Niederschlagswässer der privaten Verkehrsflächen sind über eine Muldenrigole mit mind. 20 cm Belebtschichtzone entsprechend dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes vom 18.5.1998, zu beseitigen. Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnisse und der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen entsprechend dem "geotechnischen Bericht von Prof. Dr. Ing. Dieler vom 14. Nov. 2005" zu beachten.

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung der Gleichstellungsbeauftragten	Bürgermeister

- Der Punkt 3. Grünordnerische Festsetzungen wird durch folgende aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Planungsbüros Koenzen vom November 2005 entnommen Maßnahmen präzisiert:
  - 3.1 Zur Eingrünung der geplanten Aufschüttungsfläche und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist eine freiwachsende Hecke mit Überhältern anzupflanzen. Der Anteil baumartiger wachsender Arten wird auf max. 10 % der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze begrenzt.
  - 3.2 Anpflanzung von Obstgehölzen und späte Mahd der Grünlandflächen zur Entwicklung einer Streuobstwiese. Es sind mind. 50 Bäume/ ha anzupflanzen. Etwa 10 (-15)% der Fläche der Streuobstwiese sollten mit Gebüsch und freiwachsenden Hecken bepflanzt werden. Bei der Streuobstwiese hat eine Nutzung der Grasnarbe durch Beweidung mittels Rindern mit bis zu 4 Großvieheinheiten / ha in der Zeit von April bis Ende Oktober zu erfolgen. Pferde sind unzulässig. Die Obstbäume sind mittels eines stabilen und dauerhaften Baumgerüsts vor Schäden durch das Weidevieh zu schützen. Mindestens 2 mal pro Jahr hat eine Mahd zu erfolgen. Der erste Schnitt ist nicht vor dem 01. Juni der zweite Schnitt ist im Spätsommer nach dem 15. August durchzuführen.
  - 3.3 Extensivierung von Grünlandflächen zur Entwicklung von artenreichen Offenlandbiotopen. Die zu bewirtschaftenden Wiesen sollten zum Zwecke der Auslagerung des Bodens in den ersten 3 Jahren etwas früher gemäht werden. Hierzu wird auf den im Vertragsnaturschutz vorgesehenen früheren Mahdtermin ab dem 20. Mai verwiesen. Ab dem 3. Jahr sollte frühestens ab dem 01. Juni, besser ab dem 15. Juni gemäht werden. Randstreifen sollten als Brachfläche stehen bleiben und nur im 2-3 jährigen Turnus gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art ist verboten.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind binnen eines Jahres nach Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscounters vorzunehmen.

3 Jahre nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, inklusive der erforderlichen Pflege durch den Eigentümer in diesem Zeitraum, sind die Ausgleichsflächen kostenlos durch den Eigentümer an die Stadt Übach-Palenberg zu übertragen.

- Der Punkt 4. Immissionsschutz „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Betriebe und Anlagen, denen je m<sup>2</sup> abgestrahlte Schalleistung die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB (A) zur Tagzeit und von 50 dB(A) zur Nachtzeit überschreitet, unzulässig“ wird nicht in den Plan übernommen, da gemäß der gutachterlichen Abschätzung des Büros IBK Schallimmissionsschutz vom November 2005 und der Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen flächenbezogene Schalleistungspegel nicht erforderlich sind.

4. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
5. Mit dem Investor ist durch einen Vertrag die Kostenübernahme durch den Investor für im Zuge des Bebauungsplanverfahrens notwendig gewordene Maßnahmen (z.B. Abtragung und Beseitigung der Altlast, Schaffung des Ersatzretentionsraumes, Grünordnerische Festsetzungen zur Durchführung der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, Straßenbaumaßnahmen zur Schaffung der Einfahrtbereiche etc.) sichergestellt werden.
6. Der Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße - wird gem. § 10 BauGB, vorbehaltlich der Lösung der Punkte 1. und 2., als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – muss gem. § 10 Abs. 2 der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden.

**Begründung:**

Auf die beigefügten Anlagen – Anregungen, Lageplan, Bebauungsplanauszug, Legende und Begründung – wird verwiesen.

Da bis einschließlich 09.12.2005 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes statt findet, werden wenn notwendig, Ergänzungen zur Vorlage vor der Ratssitzung nachgereicht.

**Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:**

Anregungen, Lageplan, Bebauungsplanauszug, Legende und Begründung