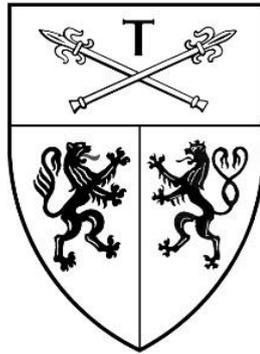


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 123 - Daimlerstraße - West -

ENTWURF
STAND 28.05.2018

Planverfasser



Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de
www.isr-haan.de

Bearbeitung:
M.Sc. Ann-Katrin Söhngen

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt
Stadtplanerin AKNW

Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Verfahren.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestehende Situation und Umgebung.....	4
2.	Erfordernis der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Bebauungspläne.....	6
3.4	Landschaftsplan und Schutzgebiete	7
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.2.4	Verkehrsflächen.....	11
4.2.5	Grünflächen	11
5.	Technische Infrastruktur	11
6.	Kennzeichnungen und Hinweise	12
6.1	Kennzeichnungen.....	12
6.2	Hinweise.....	12
7.	Umweltauswirkungen	12
7.1	Schutzgut Mensch	13
7.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
7.3	Schutzgut Boden	13
7.4	Wasser	14
7.5	Schutzgut Luft / Klima.....	14
7.6	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	14
7.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
8.	Bodenordnung	14
9.	Flächenbilanz	15

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 123 – Daimlerstraße-West – soll als sogenannter "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er dazu dienen soll, Flächen mit einem Nachverdichtungspotenzial in zentraler Lage einer sinnvollen und nachhaltigen baulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten des Ortsteils Übach der Stadt Übach-Palenberg.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Gewerbegebiet Daimlerstraße-Ost, im Süden an die Grundstücke der Bebauung an der Jülicher Straße, im Westen an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung an der Finkenstraße und der Kieswinkelstraße, im Norden an die Friedrich-Ebert-Straße (L225) sowie im Nordosten an die Grundstücksflächen eines an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Daimlerstraße angeordneten Gewerbebetriebes.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg:

- Flur 14 die Flurstücke 355 und teilweise die Flurstücke 144, 356, 437,
- Flur 15 die Flurstücke 41, 545, 627, 690, 755, 756, 757, 758, 768, 1392, 1393, 1398, 1399, 1488 und teilweise die Flurstücke 541, 542, 543, 686, 691, 704, 759, 767, 1400.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 2,7 ha auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation und Umgebung

Im Norden des Plangebietes zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Beggendorfer Straße befindet sich eine Wiesenfläche. Diese grenzt im Westen an die Wohnbebauung an der Kieswinkelstraße und im Osten an einen Gewerbebetrieb

mit einer zur Beggendorfer Straße orientierten Stellplatzanlage. Im Süden dieser Wiesenfläche befindet sich im Übergang zur Beggendorfer Straße leichter Bewuchs.

Südlich der Beggendorfer Straße erstreckt sich entlang der Daimlerstraße der größere Teilbereich des Plangebietes. Der Übergang von der Beggendorfer Straße zu den südlichen Flächen bildet eine bewachsene Böschung. Im Anschluss an die Böschung sowie im Süden des Plangebietes befinden sich die Flächen eines Gartenbaubetriebes, die zur Pflanzenaufzucht genutzt werden. Zentral im Plangebiet ist eine freie Wiesenfläche angeordnet.

Die Daimlerstraße, welche im Bestand auf Höhe des Plangebietes auf ihrer Westseite über einen nur sehr schmalen Fußweg von rund 30 cm verfügt, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Somit grenzt das Plangebiet im Osten an ein bestehendes Gewerbegebiet. Hier befinden sich ein Sicherheitstechnikfachgeschäft, eine Baumschule, eine Karosseriewerkstatt, ein Sonderpostengeschäft, ein Kunststoffherstellungsunternehmen sowie eine weitere Freifläche.

Im Norden des Plangebietes jenseits der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich das Gewerbegebiet Weißenhaus. Im Süden und Westen grenzen Wohngebiete an das Plangebiet.

2. Erfordernis der Planung

Die Stadt Übach-Palenberg weist durch die Lage im grenzüberschreitenden Raum Aachen / Lüttich / Maastricht eine besondere Standortgunst auf, sodass hier eine besonders hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen besteht. Dieser hohe Bedarf an Gewerbeflächen spiegelt sich in den Flächenentwicklungen der letzten Jahre wieder. Die Stadt Übach-Palenberg konnte zuletzt die Flächen im Bereich Holthausen und Drinhausen-Süd planungsrechtlich für eine Entwicklung vorbereiten und befasst sich derzeit mit der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus. Im Fokus dieser Flächenentwicklungen stehen vorwiegend die Erweiterung vorhandener Betriebe sowie die Möglichkeit, flächenintensiven Betrieben einen Standort zu bieten.

Für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) bietet die Stadt Übach-Palenberg derzeit keine ausreichenden Flächenkontingente. Das Ziel der vorliegenden Planung an der Daimlerstraße besteht daher in der Ergänzung der beschriebenen Flächenangebote durch die Bereitstellung von Flächenangeboten für Handwerksunternehmen und kleinere Betriebe. So kann mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 auf die vorhandene Nachfrage reagiert und das Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet sinnvoll ergänzt werden.

Vor dem Hintergrund des in § 1a Abs. 2 BauGB manifestierten Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden verfolgt die Stadt das Ziel, innerstädtische Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung zu nutzen und eine Nachverdichtung am Standort Daimlerstraße umzusetzen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt die betreffenden Flächen im Übergang zwischen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Auch die dargestellten Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereiches dienen u.a. der Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe. Somit lässt sich das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet vollständig aus den Darstellungen des Regionalplans entwickeln.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet als Grünfläche sowie als Fläche für eine Erwerbsgärtnerei. Die Daimlerstraße wird als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Im Norden des Plangebietes wird eine von Süd-West nach Nord-Ost verlaufende Fernmeldeleitung dargestellt. Ihr Verlauf wird entlang der Daimlerstraße fortgeführt. Einen ähnlichen Trassenverlauf stellt der Flächennutzungsplan für ein 10 kV-Elektrizitätskabel dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig soll für den südlichen Bereich der Plangebietsflächen Gewerbegebiet und für einen Teil der nördlichen Flächen Mischgebiet dargestellt werden.

3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“

Die nördlich der Beggendorfer Straße gelegenen Flächen sowie die Beggendorfer Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 (2) „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“. Dieser setzt im Bereich des vorliegenden Plangebietes eine Öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher fest. Ferner wird die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche überlagert mit einem Hinweis auf einen Bereich für humose Böden.

Die Beggendorfer Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Südlich befindet sich die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

Bebauungsplan Nr. 46.1 „Finkenstraße-Ost, 1. Änderung“ und 2. vereinfachte Änderung

Die südlich der Beggendorfer Straße gelegenen Flächen des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46.1 - Finkenstraße - Ost, 1. Änderung und 2. vereinfachte Änderung. Der Bebauungsplan setzt Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft fest. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Mit der 2. vereinfachten Änderung wurden gestalterische Festsetzungen zur zulässigen Höhe von Zäunen und zur Dachneigung von Garagen gestrichen.

Die Flächen der Daimlerstraße werden nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

In der Umgebung des Plangebietes gibt es folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“ und diverse Änderungen setzten für die nördlich an die Friedrich-Ebert-Straße angrenzenden Flächen überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse, die GRZ, die GFZ sowie teilweise durch die First- und Traufhöhe bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen bestimmt.

Bebauungsplan Nr. 84 „Daimlerstraße“:

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Daimlerstraße“ setzt nach Abstandsklassen gegliederte Gewerbegebiete fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse, die GRZ, die GFZ sowie die First- und Traufhöhe bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen bestimmt.

3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans I/2 „Tevereiner Heide“ des Kreises Heinsberg.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet und ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes.

Naturraum

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet der Jülicher Börde (NR-554) im gleichnamigen Landschaftsraum (LR-II-001) zuordnen. Die Zielmaßnahmen dieses Landschaftsraumes sind in der Sicherung und Entwicklung nachhaltiger Nutzungssysteme der Bördenlandschaft durch schonende Bewirtschaftung der druck- und erosionsempfindlichen Lössböden und in der Anreicherung der Landschaft und Etablierung eines lokalen Biotopverbundes durch Gehölzpflanzungen entlang der Straßen sowie der Schaffung nicht oder extensiv bewirtschafteter Säume entlang der Flurwege zu sehen. Ferner sollen die Erhaltung und die Förderung dörflicher Strukturen und gewachsener Ortsrandlagen durch Sicherung und Entwicklung eines Grüngürtels in Hof- und Ortsrandlagen und die Pflege und Entwicklung erhalten gebliebener Strukturelemente der traditionellen Kulturlandschaft wie Obstweiden, Hecken und parkartige Flächen forciert werden.

In einer Entfernung von ca. 250 m nördlich des Plangebiets befindet sich die Verbundfläche „Heckenlandschaft nördlich Übach“ (VB-K-5002-019). Hierbei handelt es sich um eine wertvolle, gut strukturierte Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen auf einem steilen Hang über Übach. Neben verbuschenden Ruderalfluren in den steilsten Lagen sind auf der ebenen Fläche Weiden, Mähwiesen und stellenweise Obstweiden. Die Parzellen werden von breiten artenreichen Hecken gegliedert, darin eingestreut wachsen sehr alte Kopfeschen. Aufgrund der sehr hohen strukturellen Artenvielfalt und der gut erhaltenen historischen Nutzungsformen ist diese Fläche besonders wertvoll und in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung ein bedeutendes Refugialbiotop für z.T. bedrohte Tier- und Pflanzenarten (bspw. Feldulme, Steinkauz). Das Schutzziel besteht im Erhalt einer wertvollen, gut strukturierten Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen und Grünlandnutzung. Die Entwicklungsziele fokussieren sich auf die Optimierung einer wertvollen, gut strukturierten Heckenlandschaft und Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung.

Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 250 m nördlich des Plangebiets befindet sich zudem eine im Biotopkataster als „Heckenlandschaft über Übach“ (BK-5002-056) ausgewiesene Fläche. Diese insgesamt rund 19,3 ha große Fläche weist einen Schutzstatus auf, der einem Naturschutzgebiet würdig ist. Es handelt sich hierbei um einen vielfältigen Biotopkomplex auf einem steilen Hang über Übach. Die steilsten Bereiche am Südrand werden von ausdauernden Ruderalfluren eingenommen, die mit Birken und Weiden verbuschen. Die ebenen Flächen werden als Intensivweiden, Mähwiesen und stellenweise auch Obstweiden genutzt. Zwischen den Parzellen ziehen sich breite, sehr artenreiche Hecken mit eingestreuten höhlenreichen Kopfeschen entlang. Aufgrund der hohen strukturellen Artenvielfalt, der gut erhaltenen historischen Nutzungsformen und der starken Bedrohung durch Wohnungsbau sollte der Komplex als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Als Schutzziele werden der Erhalt und die Optimierung einer wertvollen Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen als Refugialbiotop in ausgeräumtem Umfeld formuliert.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Flächen des Plangebietes sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 Daimlerstraße - West als Flächen der Innenentwicklung nachverdichtet werden. Ziel ist es, ein Flächenangebot für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für kleine und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe zu schaffen. Der Bebauungsplan soll eine möglichst flexible Anordnung zukünftiger Betriebe vorbereiten, jedoch gleichzeitig eine erforderliche Rücksichtnahme - insbesondere hinsichtlich der Aspekte Gestaltung und Schallschutz - zu den westlich angrenzenden Wohngebieten sichern. Die Lage des Plangebiets zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ist die planungsbestimmende Determinante, die das städtebauliche Konzept maßgebend beeinflusst. Im Sinne des Trennungsgrundsatzes und hinsichtlich des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind die Anforderungen und Belange der jeweiligen benachbarten Nutzungen im Zuge der Planung zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden zum Einen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerstädtische Flächenpotenziale ausgeschöpft. Zum Anderen trägt die Ansiedlung weiterer Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Entstehung von Synergieeffekten zum östlich angrenzenden sowie den weiteren Gewerbegebieten Weißenhaus, Holthausen und Drinhausen bei.

Das Plangebiet ist über die Daimlerstraße und die Beggendorfer Straße gut erschlossen. Die Beggendorfer Straße soll durch eine nördlich angrenzend ermöglichte straßenbegleitende Bebauung baulich eingefasst und der Übergang zwischen Gewerbebetrieb im Osten und Wohnbebauung im Westen behutsam hergestellt werden.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt südlich der Beggendorfer Straße und angrenzend an die Daimlerstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Durch die Herabsetzung des zulässigen Störgrade der Betriebe und Anlagen von „nicht erheblich belästigend“ gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO auf „nicht wesentlich störend“ kommt der zulässige Störgrad den Anforderungen eines Mischgebietes gleich. Mit der Festsetzung kann ein rücksichtsvolles Einfügen gewerblicher Baukörper auf den vorliegenden Flächen im Übergang zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet vorbereitet werden.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen stellt sicher, dass die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete vollständig einer gewerblich-industriellen Nutzungen durch Klein- und Mittel- sowie Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen.

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. 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 und nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sein darf. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird.

Die Regelung zum Annexhandel wird als kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg angesehen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzungen entsprechend den Anforderungen des Standortes und ermöglichen eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Organisation der Betriebe und Betriebsabläufe.

Im festgesetzten Mischgebiet nördlich der Beggendorfer Straße werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden aus vorgenannten Gründen ausgeschlossen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen, einen behutsamen Übergang zwischen Gewerbebetrieb im Osten und Wohnbebauung im Westen zu schaffen, vereinbar.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Im Bebauungsplan wird zur eindeutigen Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen der untere und obere Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt). Als eindeutiger oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 und korrespondierend zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von maximal zwei (II) eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Für das festgesetzte Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 und korrespondierend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse von maximal zwei (II) eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzungen entsprechen bzw. liegen unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und verfolgen im Rahmen Nachverdichtung vorhandener innerstädtische Flächenpotenziale das Ziel einer guten Ausnutzung der Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen insbesondere zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe der Vorbereitung eines rücksichtsvollen Einfügens in den bestehenden bebauten Siedlungskörper. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse (abfallendes Gelände von der Daimlerstraße in Richtung Finkenstraße insbesondere im Bereich der nördlichen Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes) wird daher auf den rückwärtigen Flächen im Norden des eingeschränkten Gewerbegebietes die an der Daimlerstraße zulässige Zweigeschossigkeit auf eine zulässige Eingeschossigkeit herabgestuft. Analog hierzu wird auch die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine möglichst flexible Anordnung von Baukörpern auf den Grundstücken zu ermöglichen, werden die Baugrenzen parallel zu den öffentlichen Erschließungsstraßen möglichst großzügig festgesetzt. Dabei wird insbesondere das topografisch von der Daimlerstraße zur Finkenstraße abfallende Gelände berücksichtigt. Im Übergang zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen wird daher ein hinreichender Abstand gehalten, um einen ansprechenden Übergang zur anschließenden Wohnbebauung durch die Herrichtung der unbebauten Flächen zu gewährleisten.

4.2.4 Verkehrsflächen

Die Beggendorfer Straße inklusive der südlich angrenzenden Böschung sowie die Daimlerstraße werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Verkehrsfläche der Daimlerstraße wird dabei auf der westlichen Seite ein rund 1,7 m breiter Grundstücksstreifen zugeschlagen, um zukunftsgerichtet die Erweiterung des im Bestand sehr schmal ausgebildeten Gehweges (rd. 30 cm) planungsrechtlich vorzubereiten.

4.2.5 Geh- und Fahrrecht

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes wird eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (private Grünfläche) belastet. Mit der Festsetzung wird die Sicherung der Zwegung der festgesetzten privaten Grünfläche von der Beggendorfer Straße planungsrechtlich vorbereitet.

4.2.6 Grünflächen

Im Norden des Plangebietes wird angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße analog zur Bestandssituation eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wird mit der Festsetzung Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Ziel ist die Entwicklung der Extensivwiese. Entlang der L225 (Friedrich-Ebert-Straße) ist die vorhandene Gehölz- und Baumreihe dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

5. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll über die in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandenen Kanäle erfolgen. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung bzw. der Versickerung im Plangebiet zu prüfen.

6. Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan werden folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

1. Bergbauliche und geologische Einwirkungen

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich Braunkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim noch andauernden Abbau von Braunkohle möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch beim Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen¹. Die die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

6.2 Hinweise

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4 in 52531 Übach-Palenberg, eingesehen werden.

2. Bodendenkmalschutz

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 9039-0, Fax 02425 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

7. Umweltauswirkungen

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den

Naturhaushalt ermöglicht. Die Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der relevanten Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.

7.1 Schutzgut Mensch

Durch die Beschränkung des Störgrades der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie durch die Festsetzung eines Mischgebietes nördlich der Beggendorfer Straße wird ein angemessener Übergang zwischen den östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebieten und der westlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.

Die durch das Planvorhaben induzierten Verkehre werden auf der Daimlerstraße gesammelt und überwiegend über die Friedrich-Ebert-Straße abfließen. Dadurch ist ein übermäßiges zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich der westlich und südlich gelegenen sensiblen Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden zum derzeitigen Verfahrensstand vor dem Hintergrund der geplanten wenig sensiblen Nutzungen als tragbar erachtet.

Die Schalleinwirkungen auf das geplante Mischgebiet sind im Zuge des Planverfahrens zu prüfen. Hierbei sind insbesondere auch die Immissionen der östlich angrenzenden Stellplatzanlage des benachbarten Betriebes unter Berücksichtigung der TA-Lärm zu betrachten. Sofern erforderlich sind Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des festgesetzten Mischgebietes zu treffen.

7.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie eine Begehung des Geländes durchgeführt (Artenschutzprüfung Stufe 1). Im Ergebnis konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch die Abbrucharbeiten der Schuppen gefährdet werden. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Die im Plangebiet entlang der Friedrich-Ebert-Straße vorhandenen Baumreihen werden planungsrechtlich gesichert. Auch ein Teil der nördlich der Beggendorfer Straße gelegenen Wiesenfläche wird erhalten. Die südlich der Beggendorfer Straße vorliegenden Flächen werden teilweise durch einen Gartenbaubetrieb genutzt und sind anthropogen verändert. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden die vorhandenen Freiflächen und Grünstrukturen überplant.

7.3 Schutzgut Boden

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es im Plangebiet zu einer Zunahme der Neuversiegelung. Die Flächen südlich der Beggendorfer Straße werden mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Nördlich der

Beggendorfer Straße wird ein Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies führt zu einer Inanspruchnahme und Überformung des Bodengefüges. Das Biotopentwicklungspotenzial sowie die Regelungs- und Pufferfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt werden hierbei eingeschränkt. Da die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Nutzung und Nachverdichtung innerstädtischer Potenzialflächen dient, wird der Grundsatz der nachhaltigen Bodennutzung im Sinne des Baugesetzbuches erfüllt. Dies wird durch die bereits vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung begründet, die im Zuge von alternativen Ausweisungsstandorten erst unter Verlust von unversiegelten Flächen im Außenbereich vorbereitet werden müsste.

7.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist folglich ausgeschlossen.

Bei einer Durchführung der Planung kommt es aufgrund einer zunehmenden Neuversiegelung zu einer verminderten Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Die Abführung der Niederschlagswässer ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen.

Der Bebauungsplan zum derzeitigen Kenntnisstand bereitet keine erhebliche negative Beeinträchtigung des Schutzguts Wassers vor.

7.5 Schutzgut Luft / Klima

Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung durch die Zunahme versiegelter Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Übach-Palenberg werden aufgrund des nahegelegenen offenen Landschaftsraumes zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erheblich eingestuft.

7.6 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen ein angemessenes Einfügen neuer Baukörper in die baulich geprägte Umgebung. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes wird mit Umsetzung des bebauungsplanes nicht vorbereitet.

7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Hinweise auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter vor.

8. Bodenordnung

Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Besitz der Stadt Übach-Palenberg.

9. Flächenbilanz

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca.	17.780 m ²	65 %
Mischgebiet	ca.	1.350 m ²	5 %
Private Grünfläche	ca.	1.870 m ²	7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	6.410 m ²	23 %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	27.410 m²	100 %