STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 56.2
7. ÄNDERUNG
Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus

VORENTWURF

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 ... 7
3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete ... 8
4. Inhalte des Bebauungsplanes ... 9
4.1 Städtebauliches Konzept ... 9
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 9
4.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
4.2.4 Verkehrsflächen ... 11
4.2.5 Grünflächen ... 12
5. Technische Infrastruktur ... 12
6. Kennzeichnungen und Hinweise ... 13
6.1 Kennzeichnungen ... 13
6.2 Hinweise ... 13
7. Umweltbelange ... 14
8. Bodenordnung ... 14
9. Flächenbilanz ... 14

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.2, 7. Änderung, Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus, soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

Im Parallelverfahren wird zudem die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus, durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt Übach-Palenberg westlich angrenzend an die Roermonder Straße / L 164.

Der Geltungsbereich umfasst und erweitert bereits gewerblich-industriell genutzte Flächen im Übergang zum westlich, nördlich und östlich anschließenden Landschaftsraum. Im Westen, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einzelne Hofstellen. Im Süden grenzt gewerbliche und industrielle Nutzung an. Südwestlich des Plangebiets schließt sich entlang der Talstraße Wohnbebauung an.

Räumlich wird das Plangebiet im Westen durch die Birgder Gracht (Wirtschaftsweg), im Norden durch einen Wirtschaftsweg und im Osten durch die L164 sowie Boschstraße abgegrenzt. Im Süden stellt die Talstraße den Abschluss des Geltungsbereiches dar.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg,

- Flur 12, die Flurstücke 62 – 63 (teilw.), 64/1 (teilw.), 67/1 (teilw.), 69 (teilw.), 70/1 (teilw.), 73/1 (teilw.), 75/1 (teilw.), 79/1 (teilw.), 83-84, 86/1, 149-151, 202, 230 (teilw.), 83-84, 86/1, 149-151, 202, 230 (teilw.), 232 (teilw.), 235 (teilw.), 236-237, 267 (teilw.), 272-273, 277 – 278, 281 – 295, 297 – 298, 315, 319
- Flur 13, die Flurstücke 16, 17/1-17/3, 18-20, 63, 76-78, 85, 96-104, 108-109, 113-115, 117, 123 (teilw.), 126-130, 132, 134, 136-137, 145, 148, 150-152, 153 (teilw.), 154-161, 163, 164 (teilw.), 165, 272-283, 285, 291-292, 294-298, 301-311
- Flur 14, die Flurstücke 426, 445, 531 (teilw.), 601 (teilw.) und 624 (teilw.)
- Flur 60, die Flurstücke 10 (teilw.), 27 (teilw.), 29 (teilw.) 30 (teilw.) und 57 (teilw.)

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 30,5 ha auf. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation und Umgebung

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend gewerblich-industriell geprägt. Das Plangebiet weist im südlichen Bereich eine hohe Dichte an Bestandsbebauung auf. Die für eine gewerbliche Nutzung eher kleinteiligen

Strukturen bestehen überwiegend aus Hallen und Lagerflächen für Transportgüter. Die Betriebe bilden ihren Nutzungsschwerpunkt in den Bereichen Logistik, Transport- und Spedition. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein großflächiges Areal, welches durch ein PET-Recycling-Unternehmen genutzt wird.

Insgesamt weist dieser südliche Teilbereich des Plangebietes eine für gewerblich-industrielle Bereiche typische hohe Versieglung sowie nur noch geringe Flächenreserven bzw. Baulücken auf.

Im Südwesten des Plangebietes herrscht ein vergleichsweise hoher Grünanteil vor. Hier befindet sich Wohnbebauung mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur. Entlang der Birgder Gracht werden diese Flächen durch Bäume von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen abgegrenzt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird im Bestand überwiegend landwirtschaftlich genutzt und setzt sich aus Parzellen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, zusammen. In West-Ost-Richtung verläuft eine Hochspannungsleitung innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet wird über die Roermonder Straße / L164 und die Boschstraße im Osten sowie die Friedrich-Ebert-Straße / L225 und die Talstraße im Süden erschlossen.

Im Süden des Plangebietes schließt sich der Siedlungskörper mit weiteren gewerblich-industriellen Nutzungen u.a. auch Einzelhandelsnutzungen und einem flächenintensiven Baustoffwerk entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Boschstraße an. Im Bereich zwischen Roermonder Straße / L164 und Boschstraße befindet sich eine größere Baulücke, die derzeit (noch) keiner Nutzung zugeführt wurde. Im Westen befinden sich zwischen dem Plangebiet und der Halde des ehemaligen Steinkohle Bergwerkes Carolus Magnus die Wohnsiedlung Im Kauert und landwirtschaftliche Flächen. Auch die nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Straße Am Steinberg sowie östlich der Roermonder Straße / L164 befinden sich einige landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnunutzungen, u.a. die Hofstelle Am Sonnenhof, der Birgder Hof, das Gut Drinhausen sowie der Hasselter Hof.

2. Erfordernis der Planung

Der Standort Übach-Palenberg weist durch seine Lage im grenzüberschreitenden Raum Aachen / Lüttich / Maastricht eine besondere Standortgunst auf und zieht international agierende Unternehmen an, sodass hier eine besonders hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen besteht. Bereits 2014 wurde die 15. Regionalplanänderung zwecks Schaffung neuer gewerblicher Flächen im Bereich Drinhausen vorbereitet. Ziel der Stadt Übach-Palenberg war und ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständigen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe.

Auch für den Bereich Weißenhaus besteht aktuell eine große Nachfrage nach neuen Flächen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Um die hohe Nachfrage zu decken, strebt die Stadt Übach-Palenberg an, das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet nach Norden zu erweitern und gleichzeitig im Sinne einer gewünschte städtebauliche Ordnung einen Teil der bestehenden Flächen planungsrechtlich neu zu ordnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.2, 7. Änderung, Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus und der im Parallelverfahren durchgeführten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus planungsrechtlich gesichert und eine städtebauliche Ordnung vorbereitet sowie in nördliche Richtung fortentwickelt werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt die betreffenden Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes stellt der Regionalplan eine Teilfläche als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Diese Fläche beträgt rund 7,5 ha und liegt damit unterhalb der Darstellungsschwelle für raumbedeutsame Planungen von 10 ha.

Das auf Ebene der Bauleitplanung vorgesehene Gewerbe- und Industriegebiet lässt sich aus den Darstellungen des Regionalplans entwickeln.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet, im Südwesten untergeordnet als Gewerbegebiet dar. Im Westen ist ein schmaler Streifen als Grünfläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes ist eine untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Roermonder Straße / L164 (im Flächennutzungsplan als B221 bezeichnet). Diese ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet 110 kV- sowie 35 kV-Elektrizitätsleitungen dar. (Hinweis: die dargestellte Nord-Südleitung ist im Bestand nicht vorhanden.) Die dargestellten Leitungen sowie die als B 221 (heute: L 164) bezeichneten Verkehrsachse sind umgeben mit der Darstellung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind.

Der Verlauf eines 10 kV-Elektrizitätskabel wird diagonal von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet dargestellt. (Hinweis: Es ist derzeit nicht feststellbar, ob diese Leitung im Bestand vorhanden ist.)

Westlich der dargestellten B 221 (heute: L 164) ist eine Fernmeldeleitung dargestellt.

Das geplante „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“ lässt sich nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickeln. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird daher die 47. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Diese sieht eine Erweiterung des Gewerbe-

und Industriegebietes Weißenhaus bei gleichzeitiger Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich Hellebott vor (jeweils rd. 7,5 ha).

3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“
Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt fast vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 (2) „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“. Dieser setzt im Bereich des vorliegenden Plangebietes gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete fest. Einzelhandelsnutzungen sind nördlich der Talstraße vollständig ausgeschlossen. Für die Industriegebiete sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Zusätzlich wird für die nördlichen Industriegebiete eine Traufhöhe von 10 m über Straßenhöhe festgesetzt. Für das im Plangebiet gelegene Gewerbegebiet GE 3 wird eine GRZ von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit maxmal drei (III) zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Weitergehend werden entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Auch entlang der Roermonder Straße / L164 ist ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die Erschließung wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen als Erschließungsstiche mit Wendeanlagen planungsrechtlich vorbereitet. Eine Begrünung der Verkehrsfläche durch Einzelbäume wird vorgeschrieben.

Im Norden des Plangebietes sowie entlang der Boschstraße (Süd-Nord-Richtung) setzt der Bebauungsplan eine 110 KV-Freileitung mit Schutzstreifen fest.

Im Bereich der im Norden des Plangebietes gelegenen nicht vom Bebauungsplan erfassten Flächen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB, der das Bauen im Außenbereich regelt.

In der Umgebung des Plangebietes gibt es folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“
Südlich des Plangebietes weist der Bebauungsplan Nr. 56 ebenfalls überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel aus. Auch hier werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ bzw. Baumassenzahl sowie teilweise zur Traufhöhe) getroffen.

Bebauungsplan Nr. 121 „Drinhausen-Süd“
Der Bebauungsplan Nr. 121 „Drinhausen-Süd“ grenzt östlich an die Roermonder Straße / 164 L und setzt ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 fest. Es sind weitergehende Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen worden.

3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide“ des Kreis Heinsberg setzt im nördlichen Bereich des Plangebiets die im Bestand landwirtschaftlich genutzten Flächen als Schutzgebiete mit dem „E-Ziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Gemäß Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ist mit der bauleitplanerischen Qualifizierung keine Änderung des Landschaftsplans in diesen Flächen erforderlich.

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.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an 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.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet zudem an eine im Biotopkataster als „Heckenlandschaft über Übach“ (BK-5002-056) ausgewiesen 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 ausgeräumten Umfeld formuliert.

Ca. 350 m westlich des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-Wurmtal und Seitentäler (LSG-5002-0007) sowie die Verbundflächen „Kiesgruben nördlich Frelenberg und Berghalde bei Palenberg“ (VK-K-5002-016) und „Kulturlandschaft nördlich und südlich Übach-Palenberg“ (VB-K-5002-017).

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe und Erschließungsstraßen sollen mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und im nördlichen Bereich zusätzliche Flächenpotenziale für eine weitergehende gewerblich-industrielle Entwicklung erfasst werden. Um eine kleinteilige Entwicklung der nördlichen Flächen zu ermöglichen sowie eine leistungsfähige Verkehrsanbindung sicherzustellen, könnte es eine Planvariante sein, die Boschstraße nach Norden fortzuführen und in ihrem weiteren Verlauf nach Osten abknickend an die Roermonder Straße / L164 anzuschließen. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung und weitergehenden Erschließungsplanung ist eine leistungsfähige Anbindung gutachterlich zu untersuchen und erforderliche Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (z.B. Landesbetrieb Straßen NRW) durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Planverfahren zu berücksichtigen. Notwendige Verkehrsflächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und planungsrechtlich als solche vorzubereiten.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielsetzungen folgend werden im Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind Gewerbebetriebe alle Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Damit wird der Planungsintention, die bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen zu sichern und fortzuentwickeln Rechnung getragen.

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 entsprechen den Anforderungen des Standortes und ermöglichen eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Organisation der Betriebe und Betriebsabläufe.

Insbesondere aufgrund bestehender Wohnnutzungen in den nahegelegenen Hofstellen im Nordwesten und Osten des Plangebietes und vorhandener Wohnnutzung im westlichen Verlauf entlang der Talstraße (Siedlung Im Kauert) ist im Rahmen des Planverfahrens darzulegen, dass unter Berücksichtigung des Erhalts und der Fortentwicklung der gewerblich-industriellen Nutzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Um den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen werden die Baugebiete nach Abstandserlass NRW des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gegliedert.

Die Industrie- und Gewerbegebiete werden in fünf Gebiete gem. Abstandserlass gegliedert. Innerhalb des jeweiligen Gebietes wird zum Schutz benachbarter Gebiete festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, 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.

Im Industrie- und im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig, sodass sichergestellt werden kann, dass die Bauflächen im Plangebiet vollständig gewerblich-industriellen Nutzungen 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. Außerdem ist es Zielsetzung der Planung, die gewerblich-industriellen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitzuhalten. 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 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 ist kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

Die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden herangezogen und festgesetzt. Demnach gelten für die Gewerbe- und Industriegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0. Die im rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzungen (Traufhöhe) sollen im Sinne einer erhöhten Flexibilität bei der Umsetzung von Vorhaben für den Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches entfallen. Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine gute Ausnutzung der Flächen und verfolgen im Rahmen der Nutzung der heute zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Vorhandenen Betrieben und zukünftigen Investoren wird ein angemessener Spielraum zur Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet ermöglicht.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine flexible Anordnung von Baukörpern auf den Grundstücken zu ermöglichen, werden die Baugrenzen parallel zu den öffentlichen Erschließungsstraßen großzügig festgesetzt. Im Norden werden die Baugrenzen bis an den Geltungsbereich herangezogen, um eine ggf. zukünftige Erweiterung des Gewerbe- und Industriebetriebes bereits jetzt zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zu beachten sind.

4.2.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Talstraße, die Boschstraße sowie die Roermonder Straße L164 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Ein nach Norden abzweigender Erschließungsstich der Talstraße dient der Erschließung der angrenzenden bereits bebauten Grundstücke. Mit der Festsetzung wird die vorhandene Bestandssituation gesichert. Im Bestand werden Verkehrsteilnehmer an der Zufahrt des Erschließungsstiches darauf hingewiesen, dass keine Wendemöglichkeit besteht.

Die bestehende Boschstraße wird zur Erschließung der nördlichen Plangebietsflächen nach Norden fortgeführt. Ein Erschließungsstich bereitet eine möglicherwiese zukünftig erfolgende weitergehende Entwicklung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen vor.

Von der (neuen) Boschstraße wird eine Anbindung an die L 164 / Roermonder Straße vorbereitet. Die planungsrechtliche Ausweisung der Verkehrsflächen ermöglicht die Errichtung eines Kreisverkehrs.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufes ist im Rahmen des weiteren Planverfahrens anhand einer verkehrstechnischen Untersuchung nachzuweisen.

Die Anbindungsmöglichkeit an die L 164 / Roermonder Straße ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Die Birgder Garcht wird im Bereich des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie für die eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der heutigen Nutzung und soll mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

4.2.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Im Norden des Plangebietes wird im Übergang zum Landschaftsraum ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche 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 der Flächen mit landschaftsgerechten Gehölzen sowie die Einsaat von Gräser-Wildkraut-Rasen. Der Grünstreifen wird mit etwas Abstand zum geplanten Industriegebiet festgesetzt und berücksichtigt auf diese Weise eine möglicherweise zukünftig erforderliche Erweiterung des Industriegebietes. Ziel ist die Entwicklung einer Eingrünung der gewerblich-industriellen Nutzung im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum sowie die Entwicklung eines begrünten Abschlusses des Siedlungskörpers.

Private Grünfläche

Im Westen des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung sichert den vorhandenen Bestand und zielt auch hier auf die Entwicklung einer Eingrünung und damit Abgrenzung der gewerblich-industriellen Nutzungen im Übergang zum westlich anschließenden Landschaftsraum ab. Ein Teil der Grünflächen wird mit der Festsetzung Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Ziel ist auch hier die die Entwicklung der Flächen mit landschaftsgerechten Gehölzen sowie die Einsaat von Gräser-Wildkraut-Rasen.

Eine tiefergehende Definition der Entwicklungsziele der Grünflächen wird im Rahmen des weitergehenden Planverfahrens und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

5. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll über die bereits in den Erschließungsflächen vorhandenen Kanäle sowie deren Erweiterung in das nördliche Plangebiet erfolgen.

Niederschlagswasser

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 ist eine geotechnische Untersuchung durchzuführen und die Möglichkeiten das Niederschlagswasser vorort zu versickern sind 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 Sümpfungsmaßnahmen 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 berücksichtigen[1]. 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 nach derzeitigem Kenntnisstand u.a. 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.

3. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
Den im weiteren Verfahren ermittelten Eingriffen in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

7. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeit, um die mit der Planung einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu ermitteln und sofern erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen und die Ergebnisse in das Planverfahren eingestellt.

Der Begründung ist ein Umweltbericht im Entwurf beigefügt.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Industriegebiet (GI)	ca.	23,0 ha	75,4 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	1,3 ha	4,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,7 ha	2,3 %
Private Grünfläche	ca.	2,3 ha	7,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2,9 ha	9,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F + R + L)	ca.	0,3 ha	1,0 %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**ca.**	**30,5 ha**	**100 %**