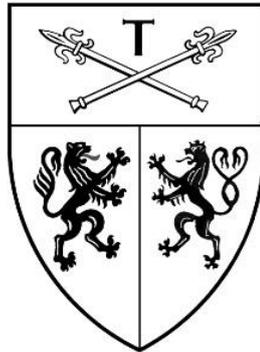


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 56.2

7. ÄNDERUNG

**Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes
Weißenhaus**

ENTWURF

STAND Juni 2019

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.....	10
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.2.4	Verkehrsflächen.....	11
4.2.5	Grünflächen	12
5.	Technische Infrastruktur	15
6.	Kennzeichnungen und Hinweise	17
6.1	Kennzeichnungen.....	17
6.2	Hinweise	17
7.	Umweltbelange	19
8.	Bodenordnung	20
9.	Flächenbilanz	21

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 Versiegelung 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 Wohnnutzungen, 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. Die gewerblich-industriellen Bauflächen sollen dabei vorwiegend für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten werden.

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 überwiegend 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 11 ha.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung kann eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPlG in Aussicht gestellt werden.

Die Stadt Übach-Palenberg geht derzeit davon aus, dass die Flächen mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan zukünftig als gewerbliche-industrieller Bereich dargestellt werden.

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.

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 maximal 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) 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.

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 werden bis zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet. 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 Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Damit wird der Planungsentention, 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.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

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 vermieden 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. Die Beschränkung der Grund- und Nutzfläche stellen sicher, dass der Einzelhandelsbetrieb nicht zur Hauptnutzung wird, sondern lediglich einem Betrieb zugehörig. Die Regelung zum Annexhandel ist kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Hier sind die Ortsrandlage am Nordöstlichen Stadteingang, der Übergang zum Landschaftsraum sowie die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt- bzw. Straßenraumes zu nennen. Durch eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft und am Stadteingang werden negative Auswirkungen auf die Umgebung sowie das Stadtbild befürchtet.

Die vorgenannten Nutzungen sowie Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zudem unzulässig, um insbesondere dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe im Plangebiet Flächen anbieten zu können.

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 rechtskräftigen

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 und zukünftigen Betrieben 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 Industriegebietes bereits jetzt zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen 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 möglicherweise 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 wird im Planverfahren anhand einer verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. 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 (M2) belegt. Ziel ist die Entwicklung eines abwechslungsreichen Grünstreifens mit Baumhecken, Baumreihen, Strauchgruppen und Gräser-Wildkrautflächen im Übergang zum Landschaftsraum. Es sind insgesamt 663 Sträucher der Pflanzliste 2 und 50 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die gesamte Fläche ist einzusäen. Die Kombination aus Bäumen, Heckenelemente und Krautstreifen fördert Arten der halboffenen Kulturlandschaft und knüpft an die Schutzziele der benachbarten Biotopverbundflächen und die im Biotopkataster eingetragenen Flächen („Heckenlandschaft nördlich Übach“) an.

Der Grünstreifen wird im Norden 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.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Überlagerung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf zur Bewirtschaftung der Felder im Bereich der Flur 12, Flurstücke 63, 64/1, 67/1, 69, 70/1, 73/1, 75/1, 79/1, 258, 257 und 232 untergeordnet überfahren werden. Eine untergeordnete Überfahung der Grünfläche zur Bewirtschaftung der Felder ist mit den getroffenen Maßnahmen M2 vereinbar.

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 („Rahmenbegrünung“). Die Begrünung der West- und Nordseite des Plangebiets hat aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen besondere Bedeutung. Im landschaftspflegerische Fachbeitrag wird festgestellt, dass der Übergang von der Birgder Gracht (Bestand und Erhaltung) ins offene Feld wird derzeit durch die Gewerbe- und Industrieanlagen verfremdet. Der optische Anschluss von neuen Baum- und Strauchreihen an den Bestand kann diese Wirkung deutlich mindern und schirmt die Anlagen besser ab.

Das Flurstück 298 wird mit der Festsetzung Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 belegt. Ziel ist die Entwicklung der Fläche mit landschaftsgerechten Gehölzen sowie die Einsaat von Gräser-Wildkraut-Rasen. Zu pflanzen sind 19 Bäume und 420 Sträucher. Die Fläche ist im Gesamten, auch unterhalb der Gehölze zum Schutz des Bodens und zur Regulation des Wildkrautwuchses einzusäen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen M3 ist entlang der Birgder Gracht der vorhandene Gehölzbestand auf der Böschung an der südwestlichen Grenze des Plangebietes zu pflegen, zu erhalten und zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze

sind durch Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 nach zu pflanzen. Das Totholz sollte zur Förderung der Artenvielfalt in der Fläche verbleiben

5. Immissionsschutz

Auf Ebene der Bauleitplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Für Gewerbegebiete kommt hierzu häufig eine Gliederung der Gebiete in Betracht. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können für die in den §§ 4-9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedert. Zur Gliederung von Gewerbegebieten kommen in der ständigen Praxis insbesondere zwei Vorgehensweisen in Betracht:

a) Gliederung gemäß Abstandserlass

Eine auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO beruhende Feinsteuerung von Gewerbegebieten nach der Abstandsliste zum Abstandserlass ist ein generell taugliches Mittel, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG genüge zu tun. Die Abstandsliste enthält der Abwägung unterliegende Empfehlungen zu Mindestabständen bestimmter Betriebstypen zur nächstgelegenen Wohnnutzung in einem Baugebiet. Die Schutzabstände berücksichtigen insoweit das gesamte Emissionsverhalten (z.B. Geruch, Staub, Schall) der Betriebe und Anlagen. Sie sind das Ergebnis der Auswertung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Normen sowie Erfahrungen. Sie kennzeichnen mit dem Abstandserfordernis das Emissionsverhalten und somit im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine besondere Eigenschaft von Betrieben und Anlagen. Dies ist in der Vergangenheit stets auch so in der Rechtsprechung des OVG NRW gesehen worden. Das OVG NRW hat in einem Urteil vom 29.04.2019 (10 D 8/17.NE) allerdings eine Festsetzung zur Gliederung eines Gewerbegebietes nach der Abstandsliste auf die Ermächtigungsgrundlage in § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO gestützt. Das OVG NRW hat die Auffassung vertreten, insbesondere der Absatz 9 ermögliche die Anknüpfung an durch typisches Immissionsverhalten gekennzeichnete Unterarten von Gewerbebetrieben, wie sie in den Abstandsklassen in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführt seien. Aufgrund der hier teils widersprüchlichen Aussagen besteht eine Rechtsunsicherheit.

b) Emissionskontingentierung – hier: Gewerbelärm

Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gehört zu ihren Eigenschaften und kann durch Emissionskontingente nach DIN 45691 erfasst werden. Hierauf aufbauend können Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan als Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden.

Die Lärmemissionskontingentierung dient im Allgemeinen zum einen der Sicherstellung des Immissionsschutzes für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorte. Zum anderen ist es Ziel der Kontingentierung, eine sachgerechte Verteilung von „Lärmrechten“ zwischen den einzelnen Betrieben

und Anlagen (innerhalb des Plangebietes) vorzubereiten. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 12.06.2014 – 7 D 98/12.NE)

Notwendig ist für eine Emissionskontingentierung die tatsächliche Gliederung des Baugebiets anhand der zulässigen Emissionskontingente in einzelne Teilgebiete (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21.06.2016 – 2 D 56/14. NE). Auch mit Urteil vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) stellte das Bundesverwaltungsgericht fest, dass die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingentes für das gesamte Baugebiet keine Gliederung sei und daher von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt ist. Das Bundesverwaltungsgericht stellt in seinem Urteil ferner fest, dass bei einer baugebietsinternen Gliederung gewährleistet bleiben muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden. Dies bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen oder - was auf dasselbe hinausläuft - ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. So fordert das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil erstmals die Belassung einer Teilfläche ohne relevante Emissionsbeschränkung.

In der Praxis ist eine Kontingentierung ohne eine Teilfläche mit einem bestimmten Emissionskontingent nur schwierig umsetzbar. Da die Teilfläche ohne Emissionsbeschränkung in die Berechnung der Emissionskontingente einfließen muss, geht das Teilkontingent der unbeschränkten Fläche zu Lasten der Kontingente der beschränkten Fläche. Nur so kann gewährleistet werden, dass in der Nachbarschaft eines betreffenden Baugebietes bestimmte Werte eingehalten werden. Hierbei stellt sich jedoch die Frage, welches konkrete Emissionskontingent für die Tages- oder Nachtzeit „jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht“. Diese Fragestellung ist nicht abschließend geklärt, so dass die Festsetzung von Emissionskontingenten in einem Bebauungsplan grundsätzlich rechtliche Unsicherheiten mit sich bringt.

Weiter weist das Bundesverwaltungsgericht auf die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hin, wenn mindestens ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in der Gemeinde existiert. Für die baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verlangt es einen darauf gerichteten Planungswillen, der in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck kommen muss.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Rechtsprechung vom 07.12.2017 sinngemäß auf die Gliederung von Baugebieten nach Abstandserlass zu übertragen ist, insoweit diese wie in der einschlägigen Rechtsprechung bestätigt auf § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gestützt wird.

Ob in einem Bebauungsplan Emissionskontingente bzw. eine Gliederung nach Abstandserlass festgesetzt werden, ist grundsätzlich eine Frage der Abwägung. Die Gemeinde muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage beantworten, ob und in welcher Art ein Gewerbelärmkonflikt bewältigt werden kann und sollte.

Abwägung

Mit der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG insofern Rechnung getragen, als das die Erweiterungsflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes und damit

in einer größeren Entfernung als die bereits bestehenden Gewerbeflächen zu den vorhandenen Wohngebieten im Südwesten des Plangebietes liegen. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in vergleichbarer Entfernung Wohnnutzungen auf den vorhandenen Hofstellen im Außenbereich. Die Wohngebiete in der östlich angrenzenden Stadt Baesweiler befinden sich in rd. 1,5 km (Luftlinie) und damit in einem deutlich größeren Abstand als die vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Übach-Palenberg.

Das Plangebiet Weißenhaus ist bereits umfangreich bebaut und die Mehrzahl der Gewerbeflächen ist bereits durch verschiedenste Gewerbebetriebe genutzt. Die Erforderlichkeit eine sachgerechte Verteilung der Emissionskontingente auf Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen ist vorliegend nicht zwingend gegeben. Die noch nicht bebauten und/oder noch nicht gewerblich genutzten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Übach-Palenberg und damit in der Hand eines Einzelnen. Eine sachgerechte Verteilung der „Lärmrechte“ auf Ebene der Bauleitplanung für einem Einzelnen Flächeneigentümer ist nicht notwendig. Im Zuge von Grundstücksveräußerungen und/oder Betriebsansiedlungen kann eine Verteilung von Lärmrechten beachtet werden. Eine Beeinträchtigung (Windhundrennen) eines weiteren Eigentümers von gewerblich bislang ungenutzten Flächen erfolgt hierbei nicht.

Die Emissionskontingentierung würde vorliegend nur dann erforderlich sein, wenn Betriebe im Plangebiet mit dem Ziel eingeschränkt werden sollen, um Emissionen für andere Grundstücke außerhalb des Plangebietes vorzuhalten. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch keine unbebauten Grundstücke die nicht mit einer Kontingentierung belegt sind und/oder für die ein städtebaulicher Grund besteht, die Nutzung der Flächen im Plangebiet zugunsten dieser unbebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes auf Ebene der Bauleitplanung einzuschränken.

Vor dem Hintergrund eines fehlenden städtebaulichen Erfordernisses zur Festsetzung von Emissionskontingenten, sowie der vor dem Hintergrund restriktiver Rechtsprechungen bestehenden Rechtsunsicherheit in dieser Angelegenheit, wird auf die Festsetzung von Emissionskontingenten verzichtet. Auch wird vor dem Hintergrund eines fehlenden Erfordernisses sowie der Rechtsprechung vom 07.12.2017 von einer Gliederung nach Abstandserlass abgesehen. Eine Gliederung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO kommt vorliegend nicht in Frage, da die im Gemeindegebiet vorhandenen in Frage kommenden Gewerbegebiete bereits einer Gliederung nach Abstandserlass unterliegen. Die Stadt Übach-Palenberg kann als Flächeneigentümerin aller noch unbebauten Flächen – wie zuvor dargestellt - einen angemessenen Immissionsschutz sicherstellen.

Die Zulassung von weiteren Betrieben oder eine Erweiterung bestehender Betriebe muss entsprechend der TA Lärm genehmigungsfähig sein. Der Immissionsschutz wird im Genehmigungsverfahren sichergestellt.

6. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

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

Entwässerung

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes ist im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Übach-Palenberg mit einem Abflussbeiwert von 1,0 eingestellt. Für den Erweiterungsbereich bis zum heutigen Wirtschaftsweg (5,4 ha) wurde im GEP eine Befestigte Fläche von 80% berücksichtigt. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Fläche nördlich des Wirtschaftsweges (1,8 ha) wurde im GEP bislang nicht berücksichtigt. Die Erweiterungsfläche von 1,8 ha kann durch eine ortsnahe Versickerung sowie durch Anschluss an das Abwassersystem der Stadt berücksichtigt werden.

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.

Die bislang ungeplanten Flächen werden im Trennsystem erschlossen, das Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Gemäß gutachterlicher Untersuchung¹ ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich Weißenhaus ab einer Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante in den anstehenden Terrassensedimenten möglich. Der Schmutzwasserabfluss ist, i.d.R. vernachlässigbar klein. Im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren sind dies und die stoffliche Belastung der geplanten Abwassereinleitungen zu prüfen. Sofern die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben oder von Gewerbebetrieben mit hohen CSB-Frachten erfolgen soll, ist eine Abstimmung mit dem WVER erforderlich.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann über eine Erweiterung des Leitungsnetzes im Bereich der Erweiterung des Industriegebietes bereitgestellt werden.

Stromversorgung

Zur Einrichtung einer öffentlichen Stromversorgung wird in den Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität aufgenommen.

¹ Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KH, Baumaßnahme Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus on Übach-Palenberg, Hydrologisches Gutachten, Würselen, 19.03.2019

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 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 des Braun- und Steinkohlebergbaus. 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. Durch einen Anstieg des Grubenwassers im Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus sind Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten.

Die Auswirkungen des Braunkohlenbergbaus (Grundwasserverhältnisse und Bodenbewegungen) und des Steinkohlebergbaus (Grubenwasseranstieg) sind bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149 und der geologischen Untergrundklasse T.

Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen.

7.2 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

Zum Ausgleich der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Fläche, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 54, Flurstück 31, mit einer Größe von 47.676 m² (heute Acker), mit lebensraumtypischen Gehölzarten (Anteile 70 < 90 %) aufgeforstet.

4. Höhe baulicher Anlagen

Sofern bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

5. Grundwassermessstelle

Im Plangebiet befindet sich die aktive Grundwasserstelle 100333 (Flur 12, Flurstück 78). Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren.

6. Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist über eine ortsnahe Versickerung zu beseitigen. Im Falle der Errichtung von abwasserintensiven Betrieben oder Betrieben mit hohen CSB-Frachten ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur erforderlich.

7. Artenschutz - CEF-Maßnahme Feldlerche

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Verbot zur Entnahme von Fortpflanzungsstätten nach § 44 (3) BNatSchG) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von fünf Revierpaaren der Feldlerche im Plangebiet durchzuführen. Diese beinhalten die Extensivierung der Ackernutzung in einem Umfang von mindestens 2,5 ha und die Ausführung von verschiedenen Bewirtschaftungsweisen kleinteilig nebeneinander, mit dem Ziel die Struktur und das Nahrungsangebot deutlich zu verbessern.

8. Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbots

Die Baufelderäumung muss zum Schutz der Feldlerche zwischen Mitte August und Ende Januar erfolgen. Auch andere im Acker brütende Arten wie zum Beispiel die Schafstelze dürfen nicht getötet werden noch dürfen deren Nester zerstört werden.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten, für die Erschließung und die Gebäude, sind betreffende Flächen in jedem Fall noch einmal nach Tieren, Jungtieren und Nestern abzusuchen.

Die weiteren im Gutachten zum Artenschutz (Prüfstufe I und II) (Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen 10.09.2018) dargelegten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

9. Pflanzlisten und Saatgutmischung

Pflanzliste 1 - Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Drahtballen

Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Sträucher

Pflanzgröße Strauch 1 mal verpflanzt; 4 bis 5 Basistriebe, 60 bis 125 cm
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 fachgerecht durchzuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Saatgutmischung:

Für die Einsaat von Wiesenflächen und Krautstreifen ist die Saatgutmischung RSM 8.1 „Biotopentwicklungsflächen“ (Mischungsverhältnis 70:30), Variante 1 für Standorte ohne extreme Ausprägung, zu verwenden. Die Gehölzflächen sind für eine Untersaat mit einzubeziehen.

Einsaaten sind fachgerecht nach DIN 18917 auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Sinne des § 40 BNatSchG darf nur zertifiziertes Saatgut mit Herkunftsnachweis aus dem Produktionsraum 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) und der Herkunftsregion 2 (Westdeutsches Tiefland) verwendet werden. Die Aussaatmenge richtet sich nach den Herstellerangaben. Die Verantwortung obliegt dem Grundstückseigentümer.

8. Umweltbelange

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, um die mit der Planung einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Neben den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wird eine externe Maßnahmenfläche aufgeforstet. Die Fläche, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 54, Flurstück 31, mit einer Größe von 47.676 m², schließt

unmittelbar an das Gebiet der Teverner Heide, einem zusammenhängenden Waldbereich, an. Die Kompensationsfläche hat als derzeitgenutzter Acker einen ökologischen Wert von 95.352 Punkten (2 Pkt./m²). Gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist für die mit lebensraumtypischen Gehölzarten (Anteile 70 < 90 %) aufzuforstende Fläche als Biotop bei einer Entwicklung über 30 Jahre, mit gut ausgeprägten Strukturen und mittlerem Baumholz, einen ökologischen Wert von 7 Pkt./m² zu erwarten (Bewertungsansatz nach LANUV). Bei der verfügbaren Fläche von 47.676 m² ergibt sich insgesamt eine voraussichtliche mögliche Kompensation von 238.380 ökologischen Punkten. Damit kann das im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Defizit von 226.149 Punkten mehr als kompensiert werden. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die externen Ausgleichsflächen aufgenommen.

Artenschutz – CEF-Maßnahme Feldlerche

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Rahmen von Kartierungen wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets fünf Revierpaare der Feldlerche festgestellt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Verbot zur Entnahme von Fortpflanzungsstätten nach § 44 (3) BNatSchG) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese beinhalten die Extensivierung der Ackernutzung in einem Umfang von mindestens 2,5 ha und die Ausführung von verschiedenen Bewirtschaftungsweisen kleinteilig nebeneinander, mit dem Ziel die Struktur und das Nahrungsangebot deutlich zu verbessern. Die Flächen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes bestimmt.

Zudem sind Maßnahmen unter Hinweisse aufgeführten Maßnahmen zu ergreifen, die das Töten von Tieren (Verbot nach § 44 (1) BNatSchG) vermeiden.

Umweltbericht

Der Begründung ist ein Umweltbericht im Entwurf beigelegt.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. 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 %