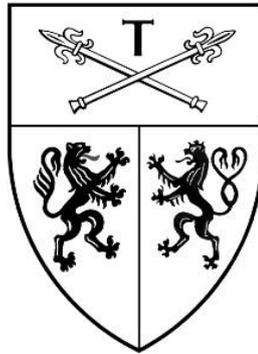


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 84 - Daimlerstraße - 1. Änderung

ENTWURF
STAND 24. Oktober 2019

Planverfasser



Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Tel.: 02129-566 209 – 0

Fax: 02129-566 209 – 16

mail@isr-haan.de

www.isr-haan.de

Bearbeitung:

M.Sc. Milena Falkenburger

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt

Stadtplanerin AKNW / Prokuristin

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	5
2.	Erfordernis der Planung	6
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1.	Regionalplan.....	7
3.2.	Flächennutzungsplan.....	7
3.3.	Bebauungspläne	7
3.4.	Landschaftsplan und Schutzgebiete	9
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	9
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	9
4.2.	Verkehrliche Erschließung	10
4.3.	Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.	Technische Infrastruktur	12
6.	Kennzeichnungen und Hinweise	12
6.1.	Kennzeichnungen	12
6.2.	Hinweise	13
7.	Umweltbelange	14
8.	Flächenbilanz	15

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84, Daimlerstraße, 1. Änderung soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Rates am 11.07.2019 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.08.2019 bis einschließlich zum 30.09.2019.

Die Vorlage zum Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wird in die Sitzung des Rates am 28.11.2019 eingebracht.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84. Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Übach-Palenberg im Übergangsbereich von Ortskern Übach im Westen und Gewerbestandort Holthausen im Osten. Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich unmittelbar südöstlich des Kreuzungsbereichs (Kreisverkehr) von Friedrich-Ebert-Straße (L225) und Daimlerstraße sowie nordöstlich des Kreuzungsbereichs von Daimlerstraße und Jülicher Straße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 15 die Flurstücke, 732, 941, 972, 1012, 1013, 1015, 1016, 1017, 1018, 1027, 1037, 1039, 1040, 1042, 1056, 1057, 1058, 1059, 1083, 1084, 1085, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1103, 1104, 1402, 1403, 1404, 1405, 1462, 1463 und Teile von den Flurstücken 1099 und 1413 sowie Flur 14 Flurstück 600 und Teile von Flurstück 151.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 7 ha.

Die nördliche, südliche und westliche Grenze des Plangebietes stellen die Straßenverkehrsflächen der Friedrich-Ebert-Straße im Norden, der Jülicher Straße im Süden und der Daimlerstraße im Westen dar. Im Osten wird das Plangebiet durch die angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereiche der gewerblichen Flächen an der Borsigstraße begrenzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich somit auf den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 84, für den seinerzeit mit der Aufstellung eine Strukturierung und geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbegebiete planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Anlage zu entnehmen.

1.3. Bestehende Situation und Umgebung

Die Flächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden im Bestand überwiegend durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Sonderpostenmarkt) genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden von der Friedrich-Ebert-Straße und im Westen von der Daimlerstraße über die dort bestehenden Zufahrten auf das Grundstück der Einzelhandelsnutzung. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich die Gewerbehallen eines auf die Herstellung von Kunststoffen spezialisierten Betriebs. Dieser wird im Norden über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen und verfügt zur Straße über einen kleinen Stellplatzbereich, der von Einzelbäumen von der Straße abgeschirmt wird. Die übrigen Grundstücksteile des Betriebs sind vollständig versiegelt.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine unbebaute Gewerbefläche, die in den Randbereichen von Gehölzbestand gesäumt wird. Die Wiese wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten angrenzend an diese Grünfläche befinden sich bauliche Anlagen eines ehemaligen, brachgefallenen Tankstellenbetriebs.

Südlich der Grünfläche befinden sich kleinteilige, überwiegend gewerblich genutzte Gebäude und Hallen, vereinzelt auch Wohngebäude, die über die Daimlerstraße erschlossen werden. Es handelt sich neben einer Autowerkstatt u.a. um ein Gartencenter mit Pflanzenverkauf und mehreren Gewächshäusern.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb aus dem Bereich der Sicherheitstechnik. Der Firmenstandort ist sowohl über die Daimlerstraße über einen eingezäunten Stellplatz mit Toranlage und Anlieferung im rückwärtigen Bereich als auch über die Jülicher Straße mit einer Vorfahrt und einer weiteren seitlichen Grundstückseinfahrt im Südosten erschlossen.

Die Flächen des Plangebiets sind insgesamt zu großen Teilen versiegelt. Neben der teils umfassenden Bebauung der Einzelgrundstücke werden die Flächen vorwiegend als Erschließungsfläche und Parkplatzfläche genutzt.

Der nördliche Übergang des Plangebiets zur Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und die Daimlerstraße selbst sind durch einzelne Grün- und Gehölzstrukturen gegliedert. Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer begrünten Böschung zur Daimlerstraße im Nordwesten topografisch wenig bewegt.

Insbesondere die an die Friedrich-Ebert-Straße (L 225) angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden durch Verkehrslärm, das Plangebiet insgesamt durch Gewerbelärm der im Plangebiet und dessen Umfeld bestehenden Betriebe beeinträchtigt.

Nördlich des Plangebiets und der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) befindet sich das Gewerbe und Industriegebiet „Weißenhaus“ mit zahlreichen großflächigen Hallenstrukturen. Auch im Osten des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 84 liegen gewerblich genutzte Flächen. Die Gewerbenutzung ist hier von überwiegend kleinteiligen Strukturen angrenzend an die Borsigstraße geprägt.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Daimlerstraße befinden sich mit einem Leuchtenfachgeschäft und einem Handwerksbetrieb weitere gewerbliche Nutzungen sowie ein Mitarbeiterparkplatz.

Im Süden und im Westen befinden sich im weiteren Umfeld zunehmend wohnbaulich genutzte Flächen. Im Süden befinden sich direkt auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Jülicher Straße mehrere Wohngebäude.

Im Westen der Daimlerstraße wird die Wohnbebauung über einen schmalen Gewerbestreifen vom Plangebiet getrennt. Für den Gewerbestreifen westlich der Daimlerstraße wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Daimlerstraße-West“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen dringend benötigter Gewerbegrundstücke geschaffen.

2. Erfordernis der Planung

Auf dem Grundstück Daimlerstraße 1 befindet sich eine Einzelhandelsnutzung. Der bestehende Markt betreibt auch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und soll im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme auf dem gleichen Grundstück neu errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 – Daimlerstraße setzt für die betreffenden Grundstücksflächen ein Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) fest. Im Gewerbegebiet GE 2 ist unter anderem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht zulässig. Für die westlichen Grundstücksflächen sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplans gilt folgende sogenannte Fremdkörperfestsetzung: „Fläche, in der für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können“. Diese Festsetzung gilt jedoch überwiegend nicht für das Grundstück der bestehenden Einzelhandelsnutzung.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Abweichend hiervon genießen vorhandene Betriebe auf Basis einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz und können bei Bedarf auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO durch eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan weder ein Kerngebiet, noch ein Sondergebiet, noch eine Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück im nördlichen Teil des Bebauungsplans hinreichend festsetzt, ist eine Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 84 nicht möglich. Folglich ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Planerfordernis ergibt sich auch hinsichtlich der bestehenden Gebäudehöhenfestsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan. Diese beschränken die Höhe für bauliche Anlagen durch Trauf- und Firsthöhen auf maximal 7,5 bzw. 11 m über Gelände. Diese Festsetzung bietet den bestehenden Gewerbebetrieben kaum Spielraum für mögliche Betriebserweiterungen und/oder Aufstockungen an den bestehenden Gebäuden und Hallen. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Entwicklung sollen die bestehenden Festsetzungen den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst und erweitert festgesetzt werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Der FNP aus dem Jahr 1989 stellt entlang der Daimlerstraße und der Jülicher Straße einen Schutzabstand zu schutzwürdigen Nutzungen westlich des Plangebiets gegenüber den gewerblichen Nutzungen innerhalb der Gewerbeflächen des Geltungsbereichs dar.

Im Bereich des Plangebietes ist von Südwest nach Nordost eine oberirdische 35 kV bzw. 110 kV Elektrizitätsleitung mit dazugehörigem Schutzstreifen dargestellt. Diese Leitung wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Dadurch ergeben sich Potenziale für die Nachverdichtung und Änderung der im Bebauungsplan enthaltenen Höhenbegrenzungen, da die ehemals vorgesehenen Schutzabstände nicht mehr einzuhalten sind.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Jülicher Straße stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.

Im Norden des Geltungsbereichs sind im FNP zwei, im Süden eine weitere Umformerstation verzeichnet.

Im Norden des Plangebietes stellt der FNP öffentliche Parkplätze dar.

3.3. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Daimlerstraße“ umfasst alle Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest. Das Gewerbegebiet wird gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) in Teilbereiche gegliedert. In den Zonen des Gewerbegebiets sind in GE 1 (Süd) Betriebsarten der Abstandsklasse I – VII in GE 2 (Nord) Betriebsarten der Abstandsklasse I – VI nicht zulässig.

In beiden Teilbereichen (GE 1 und GE 2) ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment unzulässig, mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- oder Gartenbaubetrieben mit Produkten aus eigener Herstellung (Annex-Handel), wie z.B. Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge und Zubehör, Beet- und Topfpflanzen oder Schnittblumen, Sämereien und Düngemittel.

Für die westlichen Grundstücksflächen sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplans wurde im Sinne eines „dynamischen Bestandsschutzes“ eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ aufgenommen, als Fläche, in der für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Erweiterungen, Änderungen,

Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ von 0,8), der Geschossflächenzahl (GFZ von 1,6) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH max 7,5 m bzw. FH max 11,0 m über Gelände) bestimmt. Als Bezugspunkt wird die an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandene Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine großzügige Baugrenze festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebietes gibt es folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 46 „Finkenstraße-Ost“ 1. Änderung und 2. Vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Finkenstraße-Ost“ liegt westlich der Daimlerstraße angrenzend an das Plangebiet. Im Anschluss an die Verkehrsfläche der Daimlerstraße wird dieser Plan durch den Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“ überplant. Für die Grundstücksflächen an der Finkenstraße im Westen und die Jülicher Straße im Süden wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind über eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) definiert.

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“

Der 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 definiert. Angrenzend an die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße (L225) nördlich des Plangebiets wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“ umfasst auch Flächen westlich der Daimlerstraße zwischen Beggendorfer und Friedrich-Ebert-Straße. Angrenzend an die Daimlerstraße wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt. Aus der zeichnerischen Darstellung für diesen Bereich geht hervor, dass hier eine Fläche mit humosen Böden ausgewiesen wird, deren Ausdehnung sich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Daimlerstraße“ östlich der Daimlerstraße erstreckt.

Bebauungsplan Nr. 80 „Borsigstraße“

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 80 „Borsigstraße“ setzt für den Geltungsbereich gegliederte Gewerbegebiete fest. Direkt angrenzend an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84 „Daimlerstraße“ setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 sowie im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten 110 kV

Hochspannungsfreileitung eine eingeschossige Bebauung fest. Auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“ wurde im Jahr 2018 aufgestellt, um gewerbliche Flächen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an der Finkenstraße auszuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Finkenstraße-Ost“ wurden damit für diesen Bereich überplant. Außerdem wurde die Fläche der Daimlerstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“ setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ, die GFZ, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen definiert.

Bebauungsplan Nr. 126 „Beggendorfer Straße“

Mit dem gemäß § 13a BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 126 – Beggendorfer Straße – wird im Sinne der Innenentwicklung für den Bereich einer straßenbegleitenden Baulücke (öffentliche Grünfläche) zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Beggendorfer Straße eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

3.4. Landschaftsplan und Schutzgebiete

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

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

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Daimlerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße verkehrlich gut erschlossen. Der Standort ist im Stadtgebiet strategisch günstig gelegen und bietet sich auch als Fläche für eine gewerbliche Einzelhandelsnutzung im Übergangsbereich von wohnbaulicher Bebauung im Südwesten zu Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Nordosten des Stadtgebiets an.

Die Flächen des Plangebietes sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 – Daimlerstraße als Flächen der Innenentwicklung weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein räumliches Angebot für die Entwicklung der bereits ansässigen, aber zukunftsgerichtet auch für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben kleiner und mittlerer Unternehmen sowie Handwerksbetriebe zu schaffen. Der Bebauungsplan soll eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke für vorhandene und zukünftige Betriebe vorbereiten, jedoch gleichzeitig eine erforderliche Rücksichtnahme -

insbesondere hinsichtlich der Aspekte Bestand und Umfeld sowie Nutzungen (Einzelhandel) - zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten sichern. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte städtebauliche Konzeption, soll daher eine Aufstockung und untergeordnet auch eine Ausweitung baulicher Anlagen vorbereiten.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der stark am Bestand orientierten Änderungen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des umliegenden Straßenverkehrs durch die Planung nicht beeinflusst wird.

4.3. Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen

4.3.1. Art der baulichen Nutzung

Der auf den Flächen des Plangebiets vorhandene Einzelhandelsmarkt soll im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme auf dem gleichen Grundstück neu errichtet und geringfügig erweitert werden. Insgesamt sind 2.500 m² Verkaufsfläche und 300 m² Außenverkaufsfläche vorgesehen. Es handelt sich folglich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), der auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vertreibt.

Im Rahmen einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt das Büro BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (Juni 2017) zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit innerhalb des Stadtgebiets oder in den Nachbarkommunen ausgehen.

Mit der bestehenden Einzelhandelsnutzung handelt es sich um einen seit 1997 vor Ort ansässigen Markt. Am gleichen Standort sind dieser Einzelhandelsnutzung bereits seit Jahrzehnten Supermarktnutzungen vorausgegangen, es handelt sich somit um einen im örtlichen Angebot etabliert besetzten, langjährig allgemein bekannten Betrieb.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse des Büros BBE soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens durch die Aufnahme einer Fremdkörperfestsetzung für den nördlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 84 erfolgen. Mit dieser Festsetzung kann grundsätzlich die Erneuerung des im Bestand vorhandenen Betriebs inklusive geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten gesteuert werden. Die im südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans ebenfalls über die bestehende Fremdkörperfestsetzung gesicherten Betriebe werden durch die angepasste Abgrenzung der Fremdkörperfestsetzung zukünftig durch die Festsetzung zu ausnahmsweise zulässigem Einzelhandel von Handwerks- oder Gartenbaubetrieben mit Produkten aus eigener Herstellung (Annex-Handel) nicht wesentlich eingeschränkt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet bereits ansässigen Betriebe einerseits und um die Ansiedlung weiterer, nicht wesentlich störender

Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgeschlossenen Betriebe für gesundheitliche Zwecke geändert; diese sollen zukünftig zulässig sein.

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für das gesamte Plangebiet sollen weiterhin im Sinne des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 gelten.

Mit der 1. Änderung wird der untere und obere Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Sinne der aktuellen Rechtsauffassung neudefiniert. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt). Als eindeutiger oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Unter Berücksichtigung des Bestands und der baulichen Gegebenheiten im Umfeld des Geltungsbereichs wird eine gestaffelte Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Sowohl im Norden an der Friedrich-Ebert-Straße als auch im Süden an der Jülicher Straße werden bauliche Höhen von bis zu 20 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann zu den bestehenden Straßenverkehrsflächen eine Aufstockung der Bestandsgebäude ermöglicht werden, die zur städtebaulichen Fassung des Gewerbegebiets in den Randbereichen beiträgt. Für den Bereich der Einzelhandelsnutzung wird die Höhe baulicher Anlagen nur geringfügig erweitert, um der beabsichtigten Neubauplanung des Gebäudes einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen. Gleichzeitig ist mit der Anpassung der bestehenden Festsetzungen eine erhöhte bauliche Fassung im Bereich des Kreisverkehrs beabsichtigt.

Im Inneren des Geltungsbereichs werden die bestehenden Höhenfestsetzungen beibehalten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für diese Flächen nicht verändert. Mit dieser Festsetzungssystematik wird ein angemessener Übergang zur benachbarten, zweigeschossigen Bebauung an der Daimlerstraße-West gesichert. Mit der bestehenden Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird mit der Aufnahme von Höhenangaben über NHN konkretisiert und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind insgesamt auf den Bestand und die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets abgestimmt und erlauben zukünftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum.

4.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen im Übergangsbereich zu den im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angrenzenden Gewerbegrundstücken an der Borsigstraße. Die Anpassung erfolgt im direkten Anschluss an den für den angrenzenden Bereich

rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 80. Die darin getroffene Ausweisung der Baugrenzen erfolgt nach Westen hin ohne Grenzabstand bis unmittelbar zur Grenze des Geltungsbereichs. Da es sich um zusammenhängende Gewerbegrundstücke eines Betriebes handelt, soll die Ausweisung der Baugrenzen in der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans ebenfalls bis zur Grenze des Geltungsbereichs erfolgen.

5. Technische Infrastruktur

Versorgung

Die technische Versorgung des Plangebietes kann weiterhin über die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Niederschlagswasser

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum Großteil bereits bebaut. Das Niederschlagswasser soll wie im Bestand direkt der vorhandenen städtischen Kanalisation zugeführt werden.

Bei der erstmaligen Bebauung eines Grundstücks ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhaltebecken von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstücks sind diesem Raum einzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalterumes hat dessen Entleerung gedrosselt gemäß den Angaben der textlichen Festsetzung zu erfolgen.

6. Kennzeichnungen und Hinweise

6.1. Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan werden folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

Bergbauliche und geologische Einwirkungen

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Braunkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim noch andauernden Abbau von Braunkohle möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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.

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. Die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

Flächen mit humosen Böden

Im Bereich der Flächen mit humosen Böden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter

der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Altlasten

Nachfolgend aufgeführte Flächen sind im informellen Altlast-Verdachtsflächen- bzw. Altlastenkataster des Kreises Heinsberg als „Altbetriebe“ mit der jeweils aufgeführten Bezeichnung verzeichnet:

- Flur 15, Flurstücke 1012, 1103, 1104 - ID 4600
- Flur 15, Flurstücke 941 - ID 5126
- Flur 15, Flurstück 753 - ID 4970
- Flur 15, Flurstück 732 - ID 2731 und ID 7002
- Flur 15, Flurstücke 972 - ID 4742

Somit sind in diesen Betriebsbereichen branchenspezifische, altlastenverdächtige Rückstände im Untergrund nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Vorbelastungen sind bei Bauarbeiten auf den betroffenen Flächen Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Heinsberg frühzeitig abzustimmen und weitere Untersuchungen, insbesondere zur fachtechnischen Aushubüberwachung und abfallrechtlichen Klassifizierungen des Aushubs festzulegen.

Boden-/Wasserhaushalt

Das Niederschlagswasser aller Flächen ist der städtischen Kanalisation zuzuführen.

Eine Versickerung ist nicht zulässig. Bei der erstmaligen Bebauung eines Grundstücks ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhaltebecken von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstücks sind diesem Raum einzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalteraaumes hat dessen Entleerung mit einem Volumenstrom von 0,002 Litern pro Sekunde je Quadratmeter bzw. 2 Liter pro Sekunde je 1000 Quadratmetern, bzw. 7,2 Kubikmeter pro Stunde je 1000 Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Fläche zu erfolgen.

Die Kennzeichnungen dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

6.2. Hinweise

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

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.

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.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von stationären technischen Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung einzuhalten:

- Um Eingriffe in das Brutgeschehen auszuschließen, sind die Rodungs- und Abbrucharbeiten im Zeitraum von 1.10 eines Jahres bis zum 28/29.02 des Folgejahres durchzuführen
- Sollten Abbrucharbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes liegen, so sind bestehende Gebäude kurzfristig (etwa 14 Tage vor den Arbeiten) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fachkundlich zu untersuchen und für den Abbruch freizugeben.

Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

7. Umweltbelange

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht eingriffsrelevant soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die geplante Modernisierungsmaßnahme und geringfügige Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarkts wird im Zuge der Planung ein geringfügiger Eingriff in Natur, Boden und Landschaft ermöglicht, für den im Rahmen der Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und vor dem Hintergrund der dem Bestand entsprechenden Versiegelungsrate keine rechnerische Ausgleichsbilanzierung erfolgt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden erheblich negative, nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Im Ergebnis konnten im Rahmen der durchgeführten Untersuchung keine planungsrelevanten Arten bzw. Indizien für ein Vorkommen dieser im Gebiet

nachgewiesen werden. Unter Beachtung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erwartet.

Der Begründung ist ein Umweltbericht beigelegt.

8. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	ca.	7 ha	100 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca.	7 ha	100 %