STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 56.2

7. ÄNDERUNG

Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus

STAND Oktober 2021

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

Stadt Übach-Palenberg

Fachbereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4

1.1 Verfahren 4

1.2 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich 5

1.4 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 8

3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete 9

3.5 Einzelhandelskonzept 10

4. Inhalte des Bebauungsplanes 11

4.1 Städtebauliches Konzept 11

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 11

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 11

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 13

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 15

4.2.4 Nebenanlagen 15

4.2.5 Verkehrsflächen 15

4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 20

4.2.7 Fläche für Versorgungsanlagen 20

4.2.8 Private Grünflächen 20

4.2.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 21

5. Immissionsschutz 21

6. Technische Infrastruktur 24

7. Kennzeichnungen und Hinweise 25

7.1 Kennzeichnungen 25

7.2 Hinweise 26

8. Umweltbelange 29

9. Bodenordnung 30

10. Flächenbilanz 30

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

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

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 05.07.2018 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten in der Zeit vom 18.10.2018 bis 19.11.2018.

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021.

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

1.2 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG)

Als Reaktion auf die Auswirkungen der COVIS-19-Pandemie und die damit einhergehenden veränderten Rahmenbedingungen hat der Bund am 15. Mai 2020 das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) beschlossen. Das Gesetz stellt eine befristete Ergänzung des Baugesetzbuches dar. Es galt zunächst bis zum 31. März 2021. Die Anwendung des Gesetzten wurde nochmals verlängert. Die §§ 1 bis 5 des Planungssicherstellungsgesetzes treten mit Ablauf des 31. Dezember 2022 außer Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz mit Ablauf des 30. September 2027 außer Kraft.

In der Bauleitplanung stellt insbesondere eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der gesundheitlichen Risiken und aktuellen Hygiene- und Sicherheitsvorgaben eine Herausforderung dar. Weiterhin gilt, dass sowohl die frühzeitige als auch förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sicherzustellen sind.

Dabei gesteht § 5 Abs. 1 PlanSiG den Gemeinden zu, von Erörterungsterminen abzusehen. Als gleichwertigen Ersatz hierfür sieht das PlanSiG eine Unterrichtung der Öffentlichkeit durch die Auslage der Planunterlagen und den entsprechenden Informationen im Internet (§ 3 PlanSiG) vor. Den Einwohner*Innen muss jedoch auch hierbei eine alternative, zusätzliche Einsichtsmöglichkeit in die Unterlagen ermöglicht werden. Diese erfolgt über eine

Auslegung der Planunterlagen unter den jeweils aktuell geltenden Zugangsregelungen und unter Beachtung der Hygienevorschriften im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass auf Nachfrage die Planunterlagen von der Verwaltung verschickt werden.

1.3 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 landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten durch die L 164 sowie Boschstraße abgegrenzt. Im Süden bildet die Talstraße den Abschluss des Geltungsbereiches.

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 63, 76-77, 85, 96-104, 108-109, 113-115, 117, 123 124, 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, 301-313
- 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 ha auf. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.4 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 Westen des Plangebietes finden sich untergeordnet Grünflächen. Entlang der Birgder Gracht werden diese Flächen im Südwesten durch Bäume von den westlich 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 Boschstraße im Osten sowie die Talstraße im Süden, jeweils mit Anschluss an die südlich gelegene Friedrich-Ebert-Straße / L225 erschlossen. Östlich des Plangebietes verläuft die Roermonder Straße / L164. Es besteht eine direkte Anbindung einer Hofstelle sowie der landwirtschaftlichen Flächen an die Roermonder Straße / L164.

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 sowie eine kleinere Baulücke, die derzeit (noch) keiner Nutzung zugeführt wurden. 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 und 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 geordneten städtebaulichen Entwicklung 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) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar.

Gemäß Erläuterungstext zum Regionalplan sind „die Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung […] gebietsscharf aber nicht parzellenscharf; d.h. sie sind ohne Ansehen der Grundstücksgrenzen so generalisiert, dass die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen in der Regel noch interpretierbar bleibt. Die regionalplanerische Darstellungsfähigkeit beginnt – von Ausnahmen abgesehen – bei einer Größenordnung von 10 ha."

Die im Übergang zum AFAB gelegene und von der 47. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) betroffene Fläche, die erstmals für eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorbereitete werden soll, beträgt knapp 7 ha. Ein konkretisierender oder genauer Grenzverlauf ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans nicht. Zwar befindet sich in den zeichnerischen Darstellungen im Übergangsbereich eine Hochspannungsfreileitung, die zeichnerische Darstellung des GIB „fließt" jedoch über die Linie der Hochspannungsleitung hinweg, sodass ersichtlich ist, dass die Hochspannungsfreileitung bei der Aufstellung des Regionalplans explizit nicht als Grenzverlauf zwischen GIB und AFAB herangezogen wurde.

Die Bezirksregierung hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPIG keine Bedenken geäußert.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet, im Südwesten untergeordnet als Gewerbegebiet dar. Entlang der westlichen Grenze und im Norden im Bereich einer bereits abgebauten Hochspannungsfreileitung ist ein 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 dargestellten Leitungen sind 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.

Die geplante Entwicklung des „Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus“ lässt sich nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickeln. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird daher die 47. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Geltungsbereiche. Sie 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 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 Plangebietes 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“ fest. Gemäß Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ist mit der bauleitplanerischen Qualifizierung keine Änderung des Landschaftsplans in diesen Flächen erforderlich.

Gemäß § 20 Abs. 4 S. 1 LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

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).

3.5 Einzelhandelskonzept

Ein Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels. Es stellt einen Leitfaden für planerische Entscheidungen dar und ist in der Bauleitplanung im Zuge der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung erfolgte 2008 eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Übach-Palenberg sowie die Erarbeitung einer Übach-Palenberger Sortimentsliste. Dieses kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg wurde im Jahr 2009 fortgeschrieben[1].

[1] Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, Dezember 2009

Neben zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) (Hauptzentrum Übach und ZVB Palenberg) sind im Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet auch Nahversorgungsbereiche (ZVB Boscheln und ZVB Marienburg) definiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der definierten zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsbereiche.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Die im Plangebiet vorhandenen Betriebe und Erschließungsstraßen sollen mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Im Norden des Plangebietes sollen zusätzliche Flächenpotenziale für eine weitergehende gewerblich-industrielle Entwicklung erfasst werden. Um eine kleinteilige Entwicklung der nördlichen Flächen zu ermöglichen sowie eine leistungsfähige Verkehrsanbindung sicherzustellen, soll die Boschstraße nach Norden fortgeführt werden. Vorgesehen ist eine Anbindung an die Roermonder Straße / L164 über einen neu zu errichtendem Kreisverkehr.

Vorhandene Grünstrukturen im Westen des Plangebietes sollen erhalten und gesichert werden. Im Norden des Plangebietes ist zur Gestaltung des hier gelegenen Stadteingangs der Stadt Übach-Palenberg eine Eingrünung vorgesehen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielsetzungen folgend, wird im Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbe- und ein Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt. 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 Gewerbebetrieb 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.

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten „KfZ / KfZ-Zubehör“, „Motorräder, Mofas und Zubehör“, und / oder „Wohnwagen“), Mietlager, 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 zentrenrelevante 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.

Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten „KfZ / KfZ-Zubehör“, „Motorräder, Mofas und Zubehör“, und / oder „Wohnwagen“ gemäß „Übach-Palenberger Liste“ sind innerhalb der Teilflächen GI 1.2 des Industriegebietes zulässig. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um auf bestehende Bedarfe ortsansässiger Betriebe zu reagieren. So kann westlich der geplanten Verlängerung der Boschstraße in einem untergeordneten Maß Einzelhandel in den genannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die mit der angrenzend geplanten und ermöglichten gewerblichen und industriellen Nutzungen gut vereinbar sind, entstehen. Durch die Beschränkung auf die Teilfläche GI 1.2 wird gleichzeitig gewährleistet, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf untergeordnete Flächen im Randbereich des Industriegebietes beschränkt ist. Die Lage des GI 1.2 entlang der L164 ermöglicht zulässigen Betrieben gute Möglichkeiten zur Außendarstellung. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen des Landesbetriebs Straßen NRW grundsätzlich zu beachten.

Eine Ausnahmeregelung wird für das gesamte Industriegebiet für denjenigen Einzelhandel getroffen, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen steht (Annex-Handel). Hierzu gehört 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 ist. Die Regelung zum Annex-Handel ist kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg.

Vom Annex-Handel ausgeschlossen ist im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet in der Teilfläche GI 1.1 Einzelhandel mit den Sortimenten „KfZ / KfZ-Zubehör“, „Motorräder, Mofas und Zubehör“ und / oder „Wohnwagen“ gemäß „Übach-Palenberger Liste“. Diese Form des Einzelhandels soll im Plangebiet nur untergeordnet östlich der geplanten Verlängerung der Boschstraße und damit angrenzend an die L164 zugelassen werden. Eine Häufung des Annex-Handels mit den genannten Sortimenten kann häufig zu negativen Auswirkungen in Gewerbe- und Industriegebieten in Form von Trading-Down-Effekten führen. Dies begründet sich insbesondere in der flächenintensiven und gestalterisch ungeordneten Aufstellung von Gebrauchtfahrzeugen und Fahrzeugteilen. Dies widerspricht jedoch vorliegend den planerischen Zielsetzungen. Zudem sollen die verfügbaren Flächen vorwiegend dem produzierenden Gewerbe und damit zusammenhängender erforderlicher Flächenansprüche bereitgestellt werden.

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder

Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen für die Industrie- und Gewerbegebiete werden zwar Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters sowie bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für erforderlich gehalten. Da in den Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird dadurch nicht vorbereitet.

Im Zusammenhang mit dem Thema Einzelhandel wird darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig nur in festgesetzten Kern- und Sondergebieten zulässig sind und somit im vorliegenden Plangebiet grundsätzlich unzulässig sind.

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet werden Mietlager gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als bestimmte Art einer gewerblichen Nutzung ausgeschlossen. Als Mietlager im Sinne der Festsetzung dieses Bebauungsplans sind Lagerhäuser und Lagerplätze zu verstehen, die ein Angebot von Mietlagerflächen für Privatpersonen darbieten. Hintergrund der Festsetzung ist, dass diese Gewerbebetriebe in der Regel mit einer intensiven Flächeninanspruchnahme verbunden sind, gleichzeitig jedoch nur eine sehr geringe Anzahl gewerblicher Arbeitsplätze schaffen. Zudem sollen die verfügbaren Flächen im Bereich Weißenhaus vorwiegend für produzierende und verarbeitende Gewerbe- und Industriebetriebe und mit diesen Betrieben zusammenhängenden erforderlichen Flächenansprüchen bereitgestellt werden.

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 Stadt- und Landschaftsbild 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 im Industriegebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie im Gewerbegebiet über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden herangezogen und festgesetzt. Demnach gelten für Gewerbe- und Industriegebiete eine GRZ von 0,8, sowie im Industriegebiet eine BMZ von 10,0 und im Gewerbegebiet eine GFZ von 2,4.

Die im Bebauungsplan Nr. 56 (2) festgesetzten Höhenbegrenzungen (Traufhöhe in Metern über Straßenhöhe) werden im Sinne einer erhöhten Flexibilität bei der Umsetzung von Vorhaben für den Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches angepasst. Im Industriegebiet werden maximale Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage heranzuziehen. Mit den vorliegend getroffenen Höhenfestsetzungen werden im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Talstraße und der Boschstraße sowie entlang der L164 (GI2) absolute Gebäudehöhen von rund 10 m bis 12 m ermöglicht. Abweichend hiervon wird nördlich der Kreuzung Talstraße / Boschstraße zur Bestandssicherung eines vorhandenen Silos untergeordnet eine maximale Gebäudehöhe von 158 m über NHN und damit eine absolute Höhe von rund 40 m zugelassen. Im Nordosten des Plangebietes wird zwischen dem Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung im Norden und bestehendem Betrieb im Süden, in einem Abstand von 23 m zur Birgder Gracht im Westen, eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 163,0 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht Hochbauten mit einer absoluten Höhe von rund 40 bis 42 m über Gelände. Ziel ist es, hier im Sinne einer flexiblen und zukunftsgerichteten Planung die Errichtung von Hochregallagern z.B. zur Erweiterung angrenzender Betriebe zu ermöglichen.

Des Weiteren wird im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen aufgenommen. Die Festsetzungen nehmen Rücksicht auf die Höhe der vorhandenen Leiterseile der Hochspannungsfreileitung. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen absolute Gebäudehöhe zwischen 3,80 m und 13,75 m je nach Abstand zum Maststandort. In größerer Entfernung zum Maststandort sind niedrigere Gebäudehöhen zulässig da hier die Leiterseile der Hochspannungsfreileitung niedriger hängen. In einigen Bereichen wurden im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Schutzstreifens vollständig zurückgenommen, da bauliche Anlagen hier nicht die nach der gültigen VDE (Verband deutscher Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik) -Bestimmung erforderlichen Abstände zu den unteren Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung einhalten würden. Im Bereich des Schutzstreifens müssen Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Auf den übrigen Flächen im Plangebiet werden absolute Gebäudehöhen von bis zu rund 20 m ermöglicht. Damit kann die Bestandsbebauung gesichert und eine Abstufung der Bebauung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Landschaftsraum sichergestellt werden. Eine angemessene Ausnutzung der GRZ in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Höhe wird durch die Festsetzung der Baummassenzahl geregelt.

Im Gewerbegebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) aus dem Bebauungsplan Nr. 56 (2) im Sinne einer Bestandssicherung übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine gute Ausnutzung der Flächen und verfolgen u.a. 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. So sollen die neu in Anspruch genommenen Flächen bestmöglich ausgenutzt werden können, um einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch eine intensive Ausnutzbarkeit innerhalb des Plangebietes entgegen zu wirken. 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 die Grenze des Geltungsbereichs 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.

Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind Gebäude teilweise aufgrund des geringen Abstandes zu den unteren Leiterseilen der Freileitung nicht möglich. Eine überbaubare Grundstücksfläche wird hier entsprechend nicht festgesetzt. Auch im Umkreis von 15 m Radius zu den Maststandorten sind Gebäude nicht zulässig, so dass hier keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

4.2.4 Nebenanlagen

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung werden im Umkreis eines 15 m Radius zu den Maststandorten sowie im Bereich der tiefhängenden Leiterseile Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen. Im Bereich der Maststandorte ist die Zugänglichkeit zu den Masten erforderlich. Eine teilweise Nutzung zum Beispiel als Stellplatzfläche ist möglich. Im Bereich der tiefhängenden Leiterseile erfolgt der Ausschluss von Gebäuden, da hier schon bei einer geringen Gebäudehöhe nach der gültigen VDE-Bestimmung die Abstände zwischen den unteren Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung und den geplanten Gebäuden nicht ausreichend sind.

4.2.5 Verkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung[2] durchgeführt. In der Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des vorliegenden Planvorhabens (Szenario Nord) sowie die Auswirkungen einer weitergehenden Erweiterung des

[2] Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56.2 in Übach-Palenberg, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Dezember 2019

Industriegebietes nach Norden (Szenario Nord-Nord) untersucht und bewertet. Die Untersuchung umfasst eine Betrachtung folgender für den vorliegenden Bebauungsplan relevante Straßen und Knotenpunkte:

- Friedrich-Ebert-Straße (L225)
- Roermonder Straße (L 164)
- Boschstraße
- Talstraße
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L 164)
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Boschstraße
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Talstraße
- Knotenpunkt L 164 / Birgder Hof

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte als Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Demnach ergeben sich Qualitätsstufen von A = sehr gut, B = gut, C = befriedigend, D = ausreichend, E = mangelhaft und F = ungenügend.

Zur Bewertung der Verkehrssituation im Bestand wurde die Qualität des Verkehrsablaufs an folgenden Knotenpunkten berechnet:

- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L 164)
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Boschstraße
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Talstraße

Die Berechnungen zeigen, dass an allen drei Knotenpunkten im Bestand (Nullfall) ein Leistungsfähiger Verkehrsablauf vorliegt.

Knotenpunkt	Leistungsfähigkeit im Bestand	
	Morgendliche Spitzenstunde	nachmittägliche Spitzenstunde
Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Talstraße	B	C
Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Boschstraße	B	B
Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (L 164)	C	C

Zur Prognose der zukünftigen Verkehre wurde zunächst der Prognose-Nullfall ermittelt. Dieser berücksichtigt eine allgemeine verkehrliche Entwicklung (Prognosejahr 2030) sowie die geplante, aber noch nicht umgesetzte Bebauung im Bereich der Gewerbegebiets Drinhausen (Bebauungsplan Nr. 121). Hierauf aufbauend wurde der Prognose-Planfall erstellt. Dieser berücksichtigt die mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans hinzutretenden Neuverkehre. In der Verkehrsuntersuchung wurde für die beiden oben benannten Szenarien jeweils eine Variante mit und eine Variante ohne eine neue Anbindung des Plangebietes über die Boschstraße an die L 164 betrachtet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (L 164) in allen untersuchten Varianten im heutigen Ausbauzustand die hinzutretenden Verkehre nicht leistungsfähig abwickeln kann:

Knotenpunkt	Planfall 1: Szenario Nord mit neuer Anbindung an die L 164		Planfall 2: Szenario Nord-Nord mit neuer Anbindung an die L 164		Planfall 3: Szenario Nord ohne neue Anbindung an die L 164		Planfall 4: Szenario Nord-Nord ohne neue Anbindung an die L 164	
	morgens	nach-mittags	morgens	nach-mittags	morgens	nach-mittags	morgens	nach-mittags
Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Talstraße	B	D	C	D	C	D	C	D
Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Boschstraße	B	B	B	B	B	C	B	D
Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (L 164)	F	F	F	F	F	E	F	E
Roermonder Straße (L 164) / Boschstraße	B	B	C	B				
Morgen = morgendliche Spitzenstunde Nachmittags = nachmittägliche Spitzenstunde								

Ein künftig ausreichend leistungsfähiger Verkehrsablauf ist nur durch einen Ausbau des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (L 164) zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse empfiehlt die fachgutachterliche Untersuchung einen Ausbau um einen Linksabbiegefahrstreifen in der nördlichen Zufahrt der Roermonder Straße und einen separaten Rechtsabbiegefahrstreifen in der östlichen Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße. Die östliche Ausfahrt der Friedrich-Ebert-Straße ist zweistreifig auszubilden. Linksabbiegende Verkehrsströme werden gesichert geführt.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Ausbaus ergeben sich folgende Qualitätsstufen:

Knotenpunkt	Planfall 1: Szenario Nord mit neuer Anbindung an die L 164		Planfall 2: Szenario Nord-Nord mit neuer Anbindung an die L 164		Planfall 3: Szenario Nord ohne neue Anbindung an die L 164		Planfall 4: Szenario Nord-Nord ohne neue Anbindung an die L 164	
	morgens	nach-mittags	morgens	nach-mittags	morgens	nach-mittags	morgens	nach-mittags
Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (L 164)	D	D	D	D	D	F	D	F
Morgen = morgendliche Spitzenstunde Nachmittags = nachmittägliche Spitzenstunde								

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Maßnahmen unter Berücksichtigung einer Anbindung der Boschstraße an die L164 künftig eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) gewährleistet werden kann.

Für den Fall, dass keine zusätzliche Anbindung des Gerbe- und Industriegebietes vorgesehen wird und die Erschließung nur über die Bestandsstraßen Talstraße und Boschstraße erfolgt, ist der Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (L 164) mit der zuvor erläuterten Ausbauform nicht leistungsfähig.

Da die westliche Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße die größte Überlastung aufweist, wäre ein weiterer Geradeausfahrstreifen in dieser Zufahrt zielführend. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in der gegenüberliegenden Ausfahrt bereits zwei Fahrstreifen vorhanden sind. Mit dieser Ausbauform wäre eine leistungsfähige Abwicklung der prognostizierten Verkehre im Planzustand zu gewährleisten. Da zum derzeitigen Kenntnisstand ein derartiger Ausbau aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich ist, empfiehlt die verkehrsgutachterliche Untersuchung den Anschluss des Plangebietes über die Boschstraße an die Roermonder Straße (L 164). Der Fachgutachter schlägt hierzu die Anlage eines Kreisverkehrs vor.

Aufgrund von im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde im Rahmen des Planverfahrens in einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung[3] geprüft, ob anstatt eines Kreisverkehrs die Anlage einer signalisierten vierarmigen Kreuzung ebenfalls leistungsfähig wäre. Hierzu wäre ein Ausbau des Knotenpunkts Roermonder Straße (L 164) / Boschstraße mit jeweils einem separaten Linksabbiegestreifen in den Zufahrten der Roermonder Straße (L 164) sowie in der Zufahrt Boschstraße mit einer gesicherten Führung der Linksabbieger im Verlauf der Roermonder Straße (L 164) zielführend. Mit diesem Ausbaustand kann der Knotenpunkt als signalisierter Knotenpunkt rechnerisch leistungsfähig betrieben werden. Im Planfall 1 stellt sich in der morgendlichen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) ein. Im Planfall 2 wird in beiden Spitzenstunden noch eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) erreicht. In der gutachterlichen Untersuchung wird angemerkt, dass im Planfall 2 der Auslastungsgrad im kombinierten Rechtsabbiege-Geradeausstrom der Roermonder Straße (L 164) Nord in der Morgenspitze bei 0,87 liegt und somit wenig Kapazitätsreserve aufweist.

Grundsätzlich wäre es auch denkbar die Zufahrt zum Birgder Hof im Osten nicht an den signalisierten Knotenpunkt anzuschließen. Allerdings stellt sich bei einer solchen Lösung die Anbindung in den Birgder Hof sowie weitere östlich der Landesstraße im Bestand vorhandene Nutzungen für von Norden kommende Linksabbieger als problematisch dar, da diese zwei Fahrstreifen (den Geradeaus- und den Linksabbiegestreifen) queren müssten. Dies kann zu Störungen im Verkehrsablauf der abfließenden Fahrzeuge in Fahrtrichtung Süden führen.

Die verkehrsgutachterliche Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit der neuen Anbindung der Boschstraße an die L 164 und einem Ausbau des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Roermonder Straße (L 164) unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

[3] Ergänzende Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56.2 in Übach-Palenberg, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, September 2020

Die Stadt Übach-Palenberg entscheidet sich im Rahmen der Abwägung der Belange sowie in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW für den Ausbau des Knotenpunktes als dreiarmigen Kreisverkehr. So wird sichergestellt, dass ein leistungsfähiger und sicherer Verkehrsablauf gewährleistet ist, bei gleichzeitig möglichst geringer Inanspruchnahme der Flächen des östlich angrenzenden Eigentümers. Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist es zukunftsgerichtet weitere Gewerbeflächen vorzuhalten und der wirtschaftlichen Entwicklung damit gerecht zu werden. Für die Entwicklung der Flächen in Weißenhaus ist im Sinne eines leistungsfähigen Verkehrsablaufs die Einrichtung einer Zuwegung der Boschstraße von der Landesstraße erforderlich. Im Zuge der Abwägung der Belange überwiegt das Interesse einer weitergehenden wirtschaftlichen Entwicklung in Weißenhaus dem entgegenstehenden landwirtschaftlichen Flächenverlust von rund 370 m² auf den Flurstücken 27 und 29.

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. Eine Erweiterung der Erschließungsstraße zur Umsetzung einer Wendemöglichkeit ist aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzung und der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Erschließungsstiches geht keine Veränderung der Bestandssituation einher.

Die bestehende Boschstraße wird planungsrechtlich gesichert und zur Erschließung der nördlichen Plangebietsflächen nach Norden fortgeführt. Ein Erschließungsstich im Norden bereitet eine möglicherweise zukünftig erfolgende weitergehende Entwicklung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen vor. Ein weiterer Erschließungsstich mit Wendeanlage im Westen bereitet eine Anbindung der westlich im Plangebiet gelegenen Industrieflächen vor.

Ebenfalls wird ausgehende von der geplanten Verlängerung der Boschstraße eine Anbindung an die Roermonder Straße (L 164) vorbereitet. Die planungsrechtliche Festsetzung der Verkehrsflächen ermöglicht hier die Errichtung eines dreiarmigen Kreisverkehrs mit umlaufenden Fuß und Radweg auf der Süd- und Ostseite. Die Errichtung des Anschlusses der Boschstraße an die Roermonder Straße (L 164) ist im Ergebnis der durchgeführten verkehrsgutachterlichen Untersuchung zur Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufs erforderlich.

Die Birgder Gracht 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.

4.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bebauungsplan wird zur planungsrechtlichen Sicherung einer, in der Verlängerung der Boschstraße vorhandenen Versorgungsleitung inkl. Schutzstreifen, eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Die Leitung und ihr Schutzstreifen liegen überwiegend in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, der Schutzstreifen sehr untergeordnet auch im Bereich des festgesetzten Industriegebietes (GI 1.2) (Flurstücks 313). Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist deckungsgleich mit dem Bereich des Schutzstreifens der im Bereich des festgesetzten Industriegebietes liegt.

4.2.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan wird im Nahbereich der Ecke Verlängerung Boschstraße / Anbindung an die Roermonder Straße / L 164 eine Flache für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Umsetzung von Anlagen zur Sicherung der öffentlichen Stromversorgung.

Ferner ist im Bebauungsplangebiet die Errichtung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4.2.8 Private Grünflächen

Im Westen des Plangebietes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrand- und Baugebietseingrünung festgesetzt. Die Festsetzung sichert die bestehenden Grünflächen und zielt auf den Erhalt und die Entwicklung einer Eingrünung und damit Abgrenzung der gewerblich-industriellen Nutzungen im Übergang zum westlich anschließenden Landschaftsraum ab. Die Eingrünung des Plangebietes hat hier aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen besondere Bedeutung. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird festgestellt, dass der Übergang von der Birgder Gracht ins offene Feld derzeit durch die Gewerbe- und Industrieanlagen verfremdet wird. Der optische Anschluss von neuen Baum- und Strauchreihen an den Bestand kann diese Wirkung deutlich mindern und schirmt bauliche Anlagen im Gewerbe- und Industriegebiet besser ab.

Das Flurstück 298 – welches sich derzeit in öffentlicher Hand befindet – 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 Wildkrautaufwuchses einzusäen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen M2 ist entlang der Birgder Gracht der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf der Böschung an der südwestlichen Grenze des Plangebietes zu pflegen, zu erhalten und zu entwickeln. Auch diese Fläche befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung in öffentlicher Hand. 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.

4.2.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplan wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an der westlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Die Fläche überlagert Teile der festgesetzten Grünfläche und des festgesetzten Industriegebietes. Mit der Festsetzung wird der vorhandene Lärmschutzwall insbesondere im Bereich der Grünfläche planungsrechtlich gesichert und eine ggf. zukünftig erforderliche oder gewünschte Erweiterung nach Norden wird ermöglicht. Die Festsetzung stellt damit ein Flächenangebot für die Errichtung eines Lärmschutzwalls dar, legt jedoch nicht die zwingende Umsetzung eines Lärmschutzwalls fest.

Der Lärmschutzwall darf mit einer maximal zulässigen Höhe von 124 m über NHN errichtet werden. Der im Bestand vorhandene Lärmschutzwall verfügt über eine Höhe von 123,87 m über NHN und wird somit durch die getroffene Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

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 Gewerbe- und Industriegebiete 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 Gewerbe- und Industriegebieten 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 dass 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 Gewerbe- und Industrieflächen ist bereits durch verschiedenste Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Die Erforderlichkeit eine sachgerechte Verteilung der Emissionskontingente auf Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen ist vorliegend nicht zwingend gegeben. Die als Baugebiet festgesetzten und noch nicht bebauten und/oder noch nicht gewerblich-industriell 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 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 § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO kommt vorliegend zudem nicht in Frage, da die im Gemeindegebiet vorhandenen in Frage kommenden Gewerbegebiete bereits einer Gliederung nach Abstandserlass unterliegen.

Die Zulassung von weiteren Betrieben oder eine Erweiterung bestehender Betriebe muss hinsichtlich der Schallauswirkungen 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. Seitens der Stadtwerke Übach-Palenberg wird bestätigt, dass die Versorgung zunächst über die bestehende Wasserleitung DN200 (250x22,7) PE-RC SLA angebunden werden kann. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird geprüft, ob ein Ringanschluss an die Versorgungsleitung zum Birgder Hof möglich ist.

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 Untersuchung[4] 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

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

Gewerbebetrieben mit hohen CSB (Chemischer Sauerstoff) Frachten erfolgen soll, ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur (WVER) erforderlich.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann über eine Erweiterung des Leitungsnetzes im Bereich der Erweiterung des Industriegebietes bereitgestellt werden. Für das Bebauungsplangebiet liegen die erforderlichen Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) bei ca. 80 m. Der Löschwasserbedarf liegt je nach Gefahr der Brandausbreitung bei 96 m³/h (kleiner Löschwasserbedarf) bzw. 192 (mittel und großer Löschwasserbedarf).

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

Mögliche 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.

3. 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.

7.2 Hinweise

In den Bebauungsplan sind 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. DIN-Normen werden vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, herausgegeben und können auch über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, www.beuth.de, bezogen werden. Sie sind außerdem beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Bodendenkmalschutz

Im Bereich der Flächen die erstmals für eine Bebauung vorgesehen sind, wurden (im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung zur Abwägungserheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes) Bodendenkmäler ermittelt, für die nach denkmalrechtlicher Wertung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine Sicherung als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation zu erfolgen hat. Es handelt sich um sogenannte vermutete Bodendenkmäler, die den Vorgaben des § 29 DSchG NW unterliegen. Ein denkmalrechtlicher Erhaltungsvorbehalt besteht nicht. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet setzt eine wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW durch eine archäologische Fachfirma voraus. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Übach-Palenberg und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Im Bereich der bereits bebauten Flächen gilt, dass 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 dient die Fläche, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 54, Flurstück 31, mit einer Größe von 3,0719 ha, sowie die Flurstücke 31, 32, und 33 teilweise mit einer Größe von ingesamt 5,6809 ha (heute Acker), mit lebensraumtypischen Gehölzarten (Anteile 70 < 90 %) (Aufforstung).

4. Anbaubeschränkung an Landesstraßen

Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetzt NRW (StrWG NW) ist an den Landesstraßen eine 40 m breite Anbaubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) zu berücksichtigen. Die Anforderungen des StrWG NRW sind zu beachten.

Anlagen der Außenwerbung dürfen gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW innerhalb einer Entfernung von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet werden.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Werbeanlagen jeglicher Art, wie Firmennamen, Fahnen, Hinweisschilder etc., die über die Anbaubeschränkungszone hinaus aufgestellt werden und den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen könnten bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

5. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBerG) und § 14 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind, sofern bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

6. Hochspannungsfreileitung: Bauliche Anlagen / Bepflanzung

Im Bereich des Schutzstreifens müssen Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist grundsätzlich der Nachweis zu führen, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen. Diese Nachweispflicht gilt für alle Emissionen, die von einem Vorhaben ausgehen können. Immissionsarme Bauvorhaben können von der Nachweispflicht befreit werden, wenn dieses vor dem Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Umweltschutzbehörde – SG Immissionsschutz - des Kreises Heinsberg, im Amt für Bauen und Wohnen, abgestimmt wird.

8. Grundwassermessstelle

Im Plangebiet befindet sich die aktive Grundwasserstelle 100333 (Flur 12, Flurstück 313). Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren.

9. 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.

10. Einbau von RCL:
Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

11. Artenschutz - CEF-Maßnahme Feldlerche

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Verbot zur Entnahme von Fortpflanzungsstätten nach § 44 (3) BNatSchG) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von drei Revierpaaren der Feldlerche durchzuführen. Diese beinhalten die Extensivierung der Ackernutzung in einem Umfang von mindestens 1,5 ha und die Ausführung von verschiedenen Bewirtschaftungsweisen kleinteilig nebeneinander, mit dem Ziel die Struktur und das Nahrungsangebot deutlich zu verbessern.

12. Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbots

Die Baufeldräumung muss zum Schutz der Feldlerche zwischen Mitte August und Ende Januar erfolgen. Auch andere im Acker brütende Arten 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 20.08.2021) dargelegten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

13. 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

Im Rahmen dieser Begründung wird ferner darauf hingewiesen, dass die Pflanzarbeiten gemäß DIN 18916 fachgerecht durchzuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. 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.

Im Rahmen dieser Begründung wird ferner darauf hingewiesen, dass die Aussaatmenge sich nach den Herstellerangaben richtet. Die Verantwortung obliegt dem Grundstückseigentümer.

8. Umweltbelange

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.

Ausgleichsmaßnahmen
Neben den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet werden externe Ausgleichflächen bestimmt und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gesichert.

Die Flächen, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 54, Flur 54, Flurstück 34, mit einer Größe von 3,0719 ha sowie die Flurstücke 31, 32, und 33 teilweise mit einer Größe von insgesamt 5,6809 ha schließen unmittelbar an das Gebiet der Teverner Heide, einem zusammenhängenden Waldbereich, an. Der Ausgangswert der Kompensationsfläche für das Flurstück 34 (ehemals genutzter Acker, 2 Pkt./m²) betrug 61.438 Punkte, für die Flurstücke 31, 32 und 33 teilweise betrug der Ausgangswert 113.618 Punkte. Gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist für Flächen mit lebensraumtypischen Gehölzarten (Anteile 70 < 90 %) bei einer Entwicklung über 30 Jahre ein ökologischer Wert von 6 Pkt./m² zu erwarten (Bewertungsansatz nach LANUV). Bei der verfügbaren Fläche des Flurstücks 34 von 3,0719 ha ergibt sich insgesamt eine Aufwertung von 122.876 ökologischen Punkten, für die Flurstücke 31,32 und 33 teilweise mit einer verfügbaren Fläche von 5,6809 ha ergibt sich insgesamt eine Aufwertung von 227.236 ökologischen Punkten.

In Summe ergeben sich für die externen Maßnahmen der Stadt Übach-Palenberg 350.112 Ökopunkte, womit ein vollständiger Ausgleich der Eingriffs-

Ausgleichsbilanz von 246.070 Punkten erreicht wird (verbleibender, positiver Saldo von 58.788 ökologische Punkten).

Im Bebauungsplan ist 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 drei 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 1,5 ha und die Ausführung von verschiedenen Bewirtschaftungsweisen kleinteilig nebeneinander, mit dem Ziel die Struktur und das Nahrungsangebot deutlich zu verbessern.

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

Umweltbericht
Der Begründung ist ein Umweltbericht beigefügt.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Industriegebiet (GI)	ca.	25,0 ha	83,3 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	0,9 ha	2,9 %
Private Grünfläche	ca.	1,1 ha	3,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2,8 ha	9,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F + R + L)	ca.	0,3 ha	0,9 %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**ca.**	**30,1 ha**	**100 %**