

Umweltbericht

Entwurf

Stadt Übach-Palenberg

Bebauungsplan Nr. 85

„David-Hansemann-Straße“

1. Änderung

Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer

Freier Landschaftsarchitekt AK NW

Walderych 56 52511 Geilenkirchen

Tel.: 02451 959420

Umweltbericht
nach §§ 2, 2a und 3 BauGB
- Entwurf -

Stadt Übach-Palenberg
Bebauungsplan Nr. 85
„David-Hansemann-Strasse“
1. Änderung

Auftraggeber:

Stadt Übach-Palenberg
Rathausplatz 4
52321 Übach-Palenberg

bearbeitet von:

Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer
Landschaftsarchitekt AK NW
Walderych 56
52511 Geilenkirchen – Waurichen

März / April 2007

Inhaltsverzeichnis - Gliederung

1.0	Einleitung / Planungsanlass	S. 5
1.1	Erstellung des Umweltberichtes	S. 5
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	S. 5
1.3	Planungsrechtliche Belange	S. 5
1.4	Vorgesehene Nutzung und Bebauung	S. 6
2.0	Untersuchungsrelevante Schutzgüter	S. 6
2.1	Schutzgut Mensch	S. 6
2.1.1	Bestandsbeschreibung	S. 6
2.1.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	S. 7
2.1.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	S. 8
2.2	Schutz Tiere und Pflanzen	S. 8
2.2.1	Bestandsbewertung	S. 8
2.2.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	S. 9
2.2.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	S. 9
2.3	Schutzgut Boden	S. 10
2.3.1	Bestandsbeschreibung	S. 10
2.3.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	S. 10
2.3.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	S. 10
2.4	Schutzgut Wasser	S. 11
2.4.1	Bestandsbeschreibung	S. 11
2.4.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	S. 11
2.4.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	S. 11
2.5	Schutzgut Luft und Klima	S. 12
2.5.1	Bestandsbeschreibung	S. 12
2.5.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	S. 12
2.5.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	S. 12
2.6	Landschaft	S. 13
2.6.1	Bestandsbeschreibung	S. 13
2.6.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben	S. 13
2.6.3	Beschreibung umweltrelevante Maßnahmen	S. 13
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	S. 14

2.8	Wechselwirkungen	S. 15
2.9	Tabelle Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bedeutung	S. 16
3	Zusammenfassung (tabellarisch)	S. 17
4	Zusammenfassung	S. 21
5	Grundlagen	S. 22

Anhang:

Karte 1 Zustand des B-Planes Nr. 85 1998/99

(Darstellung wie im LBP)

Karte 2 Zustand des B-Planes Nr. 85 mit der 1. Änderung 2007

(Darstellung wie im LBP)

1.0 Einführung / Planungsanlass

Für den Bau einer Industrieanlage beabsichtigt die Stadt Übach-Palenberg Flächen im Bereich des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes östlich der David-Hansemann-Strasse bereit zustellen.

Ein Großunternehmen plant eine Niederlassung zur Produktion, Aufbereitung, Veredelung und Distribution von Lebensmitteln.

Das Vorhaben hat eine große Bedeutung hinsichtlich der zu erwartenden Arbeitsplätze und im Ganzen für die Stadtentwicklung.

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 85, rechtskräftig seit 1999, weist die aktuellen Flächen, 21,9 ha, als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO aus. Für das geplante Vorhaben ist eine Änderung des B-Planes erforderlich. Es bedarf der Ausweisung einer Teilfläche zur Ansiedlung von Industrie (GI) gemäß § 9 der BauNVO. Die veränderte Ausweisung berührt die ursprünglichen Festsetzungen. Betroffen davon sind die Zulässigkeiten von Gewerbearten, der Flächenzuschnitt, die Höhenbegrenzung der Anlagen und Gebäude, die innere Erschließung sowie Begrünungsmaßnahmen zur Gestaltung des Gewerbegebietes und der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation.

1.1 Erstellung des Umweltberichtes

Gemäß §§ 2; 2a und 3 Baugesetzbuch ist zum Bauleitverfahren, hier Änderung des B-Planes Nr. 85 ein Umweltbericht zu erstellen mit dem Ziel, die von der B-Plan-Änderung betroffenen Umweltbelange herauszustellen und der Abwägung zu dienen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen des B-Planes erstrecken sich mit 21,9 ha östlich des Stadtgebietes, im Anschluss an das Gewerbegebiet „Holthausen“ (GE), getrennt durch die David-Hansemann-Strasse, als Erschließung mit Anbindung an die L225 und die K27.

Die unmittelbare Umgebung im Norden und Süden ist geprägt von den Trassen der L 225 und K27. Östlich des Plangebietes steht in Kürze der Bau der Bundesstrasse 57 n an. Über die Trassen hinaus prägt eine intensiv genutzte Agrarlandschaft das regionale Erscheinungsbild.

Das Plangebiet selbst ist zwar rechtskräftig als Gewerbegebiet seit dem Jahr 1999 ausgewiesen, wird jedoch bislang, wie ursprünglich, landwirtschaftlich als Acker genutzt. Eine gewerbliche Nutzung oder sonstige Festsetzungen des B-Planes Nr. 85 haben sich bisher nicht real vollzogen.

1.3 Planungsrechtliche Belange

Der bestehende B-Plan Nr. 85 aus dem 1999 verkörpert die Rechte zur Ansiedlung von Gewerbe (GE). Soweit relevant, werden einzelne planungsrechtliche Belange in der Ausführung zu einzelnen Schutzgütern benannt (z.B. Bodendenkmäler)

1.4 Vorgesehene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet, 21,9 ha, teilt sich auf, in einen Flächenkomplex von 124215 m² für die industrielle Ansiedlung (GI) und drei weiteren Gewerbebereiche (GE) mit 63362 m², gestaffelt nach unterschiedlichen Zulässigkeiten für Gewerbe unter Berücksichtigung des Abstandserlasses bezüglich der bestehenden Wohn- bzw. Gewerbebauung in den Ortsteilen Boscheln und Holthausen.

Für alle Bereiche gleichermaßen wird als Maß für die Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Überbaubarkeit zu 80% der jeweiligen Flächen.

Der verbleibende Freiraum, mit einem Flächenanteil von 20% soll der Begrünung dienen. Der B-Plan nimmt mit den Änderungen grünordnerische Festsetzungen dazu auf.

Die ursprüngliche Höhenbegrenzung von 14 m für Gebäude wird aufgehoben, höhere Bauwerke, in Teilbereichen bis zu einer Höhe von 35 m, sind zulässig. Die Bauhöhen sind gestaffelt in Verbindung mit der Ausweisung von GI -, GE 3 -, GE 2 – und GE 1-Flächen.

Für den Industriebereich sind der Bau einer erweiterten Erschließung, 4460 m², und Parkplatzanlagen, mit ca. 17500 m² vorgesehen.

Die ursprünglich im B-Plan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und funktionalen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Flächenumfang von ca. 29300 m² reduzieren sich auf 9350 m² in Form einer Rahmenbegrünung am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie einzelne Teilflächen am nördlichen Rand.

Die Flächenaufteilung gibt der B-Plan im Entwurf (Karte 1) seiner geänderten Fassung wieder.

2.0 Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Mit dem vorliegenden Umweltbericht erfolgt die Betrachtung der Schutzgüter im Sinne der §§ 2 und 2a des BauGB. Beschrieben werden die gegenwärtige Umweltsituation und die voraussichtlichen Auswirkungen der B-Plan-Änderung sowie die in Frage kommenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.

2.1 Schutzgut Mensch

Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Grün- und Freiflächen, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zum Wohle des Menschen zu berücksichtigen.

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Formal besteht die B-Plan-Ausweisung zur gewerblichen Nutzung (GE) nach § 8 der BauNVO. Die bisherige Fassung des B-Planes sah die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, Handelsniederlassungen oder vergleichbar mit einem Flächenbedarf von ca. 3000 m² bis 7000 m² vor. Die Aufteilung wurde

begünstigt durch die innere Erschließungstrasse. Die GE-Ausweisung setzte auch den Zulässigkeitsrahmen für die Emissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche.

Durch die im B-Plan vorgesehenen umfangreichen Begrünungsmaßnahmen war eine vorteilhafte Einbindung in die Umgebung mit einem parkartigen Erscheinungsbild zu erwarten.

Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung mit seiner ihr eigenen Wechselwirkung auf die Umgebung ist bislang noch erhalten geblieben.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die B-Plan-Änderung.

Im Hinblick auf das geplante Vorhaben ist ein hohes Potential an Arbeitsplätzen, Belegung der lokalen Wirtschaft und Stadtentwicklung zu erwarten.

Die Errichtung und Entwicklung des Industriekomplexes soll stufenweise über einen Zeitraum von 10 bis 12 Jahren erfolgen.

Mit der Ausweisung für eine industrielle Nutzung (GI) nach § 9 BauNVO auf einer Fläche von 12,42 ha und weiterhin gewerblichen Nutzung (GE) auf der übrigen Fläche von 6,34 ha wird eine umfangreichere Beanspruchung des Plangebietes möglich. Innerhalb des GI-Bereiches können höhere Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche freigesetzt werden.

Die bestehende Erschließung über die David-Hansemann-Strasse und weiteren Anbindung an das überörtliche Straßennetz ermöglicht eine hinreichend reibungsfreie Integration in das alltägliche Verkehrsaufkommen.

Das geplante Vorhaben zur Produktion, Aufbereitung, Veredelung und Distribution von Lebensmitteln ist mit thermischen Prozessen verbunden. Begleitende Gutachten zur Lärm- und Geruchentwicklung stellen sicher, dass durch Gebäudetechnik und Produktionsverfahren die zulässigen Grenzwerte (TA-Lärm, GIRL-Geruchsimmissionsrichtlinie) berücksichtigt und eingehalten werden. (Prognose-Gutachten Dr.-Ing. K. Henning, Nindorf 2007)

Aus den benachbarten Gewerbestandorten ist nur eine geringe Vorbelastung durch Emissionen gegeben und Begleiterscheinungen der Landwirtschaft entfallen mit der zunehmenden Realisierung von Industrie und Gewerbe soweit es die aktuellen Flächen betrifft.

2.1.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

- **Lärm- und Geruchsemissionen**

Mit Rücksicht auf die vorhandene gewerbliche Bebauung westlich des Plangebietes, zum Teil durchsetzt mit Wohnhäusern von Betriebsleitern und der Wohnbebauung südlich der Brünestraße (Boscheln) sind Lärm- und Geruchsmindernde Maßnahmen soweit erforderlich, dass die zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm und GIRL eingehalten werden. Wie oben bereits genannt, sind Einzelmaßnahmen auf Gebäudetechnik und Produktionsverfahren in der jeweiligen Baugenehmigung abzustellen.

Unter Berücksichtigung des Abstanderlasses mit Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung erfolgt für den südlichen Teil des B-Plan-Gebietes eine 3-fache Abstufung in der Zulässigkeit von Gewerbearten.

- **Veränderung des Landschaftsbildes**

Die ursprüngliche im B-Plan vorgesehene Rahmenbegrünung entlang der südlichen und östlichen Grenzen wird in reduziertem Umfang zur Einbindung in die Umgebung, auch Abschirmungseffekten, als Festsetzung in die veränderte B-Plan-Fassung aufgenommen. Wenn auch im Potential und Flächenumfang vermindert, kommt der Eingrünung eine nicht unwesentliche Bedeutung zu, die für das menschliche Empfinden massives Erscheinungsbild der Industrie- und Gewerbebauten erträglicher macht. Einzelne Gebäude können künftig mit einer zulässigen Höhe bis 35 m deutlich optisch wirksamer werden.

Die bisherige B-Plan-Fassung sah den Erhalt eines (ehemaligen) Feldweges vor, der aufgewertet durch Baumreihen, der lokalen Naherholung weiterhin dienen sollte. Aufgrund der veränderten Flächenaufteilung kann dies nicht mehr aufrechterhalten werden.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume gelten als schützenswert.

2.2.1 Bestandsbeschreibung

Die bislang noch andauernde landwirtschaftliche Nutzung bestimmt die Präsenz von Flora und Fauna. Eine größeres Artenspektrum und eine Artenvielfalt sind unter dem selektiven, intensiven Ackerbau nicht zu erwarten. Als typische Vertreter der Fauna mögen hier Feldlerche und Feldhase genannt sein.

Die bisherige B-Plan-Fassung hat als Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation größere zusammenhängende Flächen ausgewiesen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben

vorgesehen aus einer Kombination von heimischen / bodenständigen Gehölzen und Wildkrautrasen eine potentielle Biotopentwicklung zu initialisieren. Die Konstellation und Flächengröße, im Mittel über 4000 m², haben eine qualitative Anreicherung und Belebung der Landschaft erwarten lassen. In den anteiligen Freiräumen der bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen haben Vorgaben für die Begrünung mit Bäumen, je 200 m² ein Baum, und Strauchgehölzen an den Grenzen bestanden.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Änderung des B-Planes

Im Hinblick auf die Situation von Flora und Fauna werden die ursprünglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation teilweise in externe Bereiche verlagert, aufgrund der mit der B-Plan-Änderung einhergehenden Flächenkonstellation.

Die ursprüngliche beabsichtigte Biotopentwicklung wird innerhalb des B-Plangebietes in nur vermindertem Umfang zu erwarten sein.

Begrünungen als Ausgleichsmaßnahmen werden in reduziertem Umfang an den Rändern des Plangebietes festgesetzt. Der aktuelle B-Plan-Entwurf veranschaulicht die Flächenaufteilung.

Die Begrünung der anteiligen Freiräume zu den Industrie- und Gewerbeflächen wird in gleicher Art und Weise, wie in der bisherigen B-Plan-Fassung, beibehalten.

2.2.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Die Biotopentwicklung zu Gunsten von Flora und Fauna ist eng an die im B-Plan neu festzusetzenden und damit zu realisierenden Maßnahmen gebunden.

Die noch verbleibende Eingriffskompensation, ermittelt über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in der Landschaftspflegerischen Begleitplanung, begründet die Realisierung von Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Die Stadt Übach-Palenberg wird über Flächen und geeignete ökologisch und landschaftsästhetische funktionale Maßnahmen im Einzelnen noch zu befinden haben.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der bisherige B-Plan lässt bereits eine Veränderung der Bodenverhältnisse zu.

Derzeit unterliegt der natürliche gewachsene Boden noch der ackerbauliche Nutzung. Es stehen typische Parabraunerden an, die eine hohe natürliche Fruchtbarkeit aufweisen. Laut Karte der schutzwürdigen Böden (Geologisches Landesamt NRW) entspricht dies der Stufe 3, der höchsten Wertung.

Die schluffigen Lehme der Lössschichten sind zum Teil pseudovergleyt und ermöglichen die Versickerung von Niederschlägen nur bedingt und über zeitlich längere Phasen ($1 \cdot 10^{-5}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s).

Die aktuelle Fläche liegt im Bereich der Erdbebenzone 3. Der anstehende Boden mit seinen darunter liegenden Schichten vermag Erdbebenwirkungen nur bedingt zu dämpfen.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Ausweisung als GI-Fläche und der weiteren Gewerbeflächen (GE) lässt eine umfangreichere und intensive Versiegelung des Bodens zu, als dies mit der bisherigen B-Plan-Ausweisung möglich gewesen wäre.

Mit den ursprünglich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wäre gleichzeitig eine Extensivierung und ein Schutz des Bodens innerhalb des Plangebietes möglich geworden. Diese begleitende Funktion wird sich auf externe Maßnahmen verlagern.

2.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Der abzutragende Oberboden sollte mit Rücksicht auf seine vegetationsfähigen, vorteilhaften Eigenschaften und natürlichen hohen Fruchtbarkeit einer geordneten Wiederverwendung, z.B. Rekultivierung, zugeführt werden. Der Bauherr hat gemäß Landesbauordnung sparsam mit natürlich gewachsenen Böden umzugehen.

Für den direkten Eingriff in den Boden sind Extensivierungsmaßnahmen von intensiv genutzten Flächen zu erwägen. Ökologisch begründete Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes übernehmen diesen Ausgleich anteilmäßig.

Mit den noch zu konzipierenden externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass Boden in der Nutzung extensiviert und nachhaltig geschützt wird.

2.4 Schutzgut Wasser

Von grundlegender Bedeutung für die Lebensprozesse ist Wasser. Wirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Qualität des Grundwassers und ebenso auf fließende und stehende Gewässer gilt es im Hinblick auf das Vorhaben zu betrachten.

2.4.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächenwässer gegeben.

In der Örtlichkeit steht das Grundwasser in Tiefen bis zu 30 m an (Nachrichtl. Erftverband).

Lokal und temporär können jedoch Schichten- und Stauwasser auftreten, je nach Niederschlagsaufkommen, aufgrund der schluffigen Lehme und Einlagerung von Tonlinsen sowie austreichender Rottenschichten.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die natürliche und schützende Bodendeckung wird durch Versiegelung ersetzt und vorteilhafte Filterfunktionen gehen für das Grundwasser verloren. Es kommt zu Gefügeveränderungen des Bodens und darunter lagernden Schichten.

Mit der bestehenden B-Plan-Ausweisung sind Versiegelungen zulässig.

Mit den zu erwartenden GI-Flächen und GE-Flächen mit einer umfangreichen Versiegelung kann es bei Starkregenereignissen zu Ansammlungen großer Wassermassen kommen. Es bedarf einer gezielten Abflussregulation.

Soweit die anfallenden Niederschläge nicht ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden, können diese vorwiegend von den Dachflächen gesammelt und über ausreichend große Mulden mit belebter Oberzone versickert werden.

2.4.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

- Das Abführen von Niederschlägen gemäß §51 a Abs. 1 LWG ist in der Örtlichkeit gezielt über Beprobung der Versickerungsfähigkeit zu überprüfen. Die Einleitung von gesammelten Niederschlägen bedarf der behördlichen Genehmigung.
Im Regelfall soll die Versickerung über eine Mulde mit belebter Bodenzone erfolgen
- Zur Schonung von Grundwasser-Ressourcen ist die Zwischenverwendung als Brauchwasser für gewerbliche Nutzung zu erwägen.

2.5 Schutzgüter: Luft und Klima

Für die Gesundheit ist die Luftqualität von grundlegender Bedeutung. Der Vorhabensstandort ist im Hinblick auf Luftverunreinigungen, von außen und innen, zu betrachten. Klima und Witterung bestimmen entscheidend den Zustand der Luft.

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Atlantisch-maritime Luftmassen mit häufigen Westwinden bestimmen die Witterungsverhältnisse der Region. Die derzeit noch nahezu ebene, wenig bewegte Topographie und offene Landschaft begünstigen einen vorteilhaften Luftaustausch.

Vorbelastung der Luft durch Gerüche und Stäube aus Gewerbebetrieben bestehen in keinem nennenswerten Umfang. Mögliche Einträge aus der weiteren Umgebung sind nicht in nennenswertem Umfang gegeben.

Lokal typische Gerüche können temporär durch die Landwirtschaft auftreten.

Ausgehend von der bisherigen B-Plan-Ausweisung können keine Aussagen gemacht werden.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Änderung des B-Planes Nr. 85

Die zu erwartenden Industrie- und Gewerbebauten, mit einzelnen Höhen bis zu 35 m, formieren eine künstliche Topographie mit einer veränderten Bodenrauigkeit. Die sonst lokal ungehindert abstreichenden Winde erfahren teilweise eine Bündelung und Umlenkung in den Leitbahnen. Korridoreffekte und Luft-/Wärmestaus können temporär kleinräumig auftreten.

Aufgrund der vorherrschenden Westwinde werden mögliche Geruchsemissionen in die nach Norden und Osten offene Landschaft verdriftet.

2.5.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Die Luftbewegungen transportieren Gerüche in wechselnder Intensität. Mögliche Geruchsemissionen sind durch geeignete Filteranlagen zu vermindern. In der Baugenehmigung zum jeweiligen konkreten Vorhaben ist darüber zu befinden.

In Ansätzen ist Windschutz durch die vorgesehene Rahmenbegrünung gegeben. Im Einzelfall sind Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung an den Gebäuden selbst zu treffen (z.B. Form und Art der Dachbefestigung).

2.6 Landschaft

Für das menschliche Empfinden sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert der landschaftlichen Umgebung von wesentlicher Bedeutung.

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Erscheinungsbild der Region wird zum einem deutlich von der weitläufigen Agrarlandschaft bestimmt, zum anderen von zunehmender Bebauung am östliche Stadtrand von Übach-Palenberg. Regionale natürliche Kulissen für das Plangebiet bilden die eingewachsene Straßenbegrünung an der L 225, ein noch bestehendes Fichtenwäldchen am nördlichen Rand und im weiteren Hintergrund die Erhebung der Zechenhalde „Carl-Alexander“.

Vorgaben aus dem bisherigen B-Plan sind bislang nicht sichtbar.

Ein mitten durch das Plangebiet verlaufender Feldweg macht die Ackerlandschaft begehbar und wird von Spaziergängern und Laufsportlern genutzt.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch die Änderung des B-Planes Nr. 85

Die mit dem bisherigen B-Plan bestehenden Ausweisungen werden in veränderter Form realisiert. Das zu erwartende Erscheinungsbild wird künftig durch die Industrieansiedlung dominant bestimmt. Die Gebäudehöhen können hierbei besonders optisch wirksam werden und sich deutlich von der Umgebung abheben.

Die mit den ursprünglichen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen einhergehenden umfangreichen landschaftlichen Kulissenentwicklungen werden zurückgenommen und auf einzelne Teilbereiche reduziert.

Der ursprüngliche für den Erhalt vorgesehene Feldweg, wie auch das Wäldchen entfallen mit der B-Plan-Änderung und somit auch eine Komponente der lokalen Naherholung.

2.6.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Begrünungsmaßnahmen an der östlichen und nördlichen Seite des Plangebietes vermindern ästhetisch negative Wirkungen und bewirken eine Einbindung in die Landschaft.

Die Durchführung der Rahmenbegrünung empfiehlt sich vorab oder zeitgleich mit der Errichtung von Gewerbe- bzw. Industrieanlagen.

Gruppenpflanzungen und frei wachsende Hecken mit heimischen / bodenständigen Gehölzen sind hier gezielt, gemäß Festsetzungen, anzulegen.

Ebenso trägt die Begrünung der Freiräume zu den Industrie und Gewebeflächen bei. Anteilig sind Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen und Raseneinsaaten vorzunehmen.

Die landschaftsästhetischen und ökologischen Maßnahmen hierzu benennt der Landschaftspflegerische Begleitplan.

Als weitere Maßnahme, ab zustellen auf die jeweilige Baugenehmigung, kann Einfluss auf die Farbgebung der Wand- und Dachflächen genommen werden.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

• Bodendenkmale

In Verbindung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden Eingriffe in den Boden vorbereitet, die sich auf möglicherweise denkmalwürdige, kulturhistorische Sachverhalte auswirken, die im Untergrund verborgen liegen. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW ist regelmäßig ein Benehmen dem Amt für Bodendenkmalpflege herzustellen.

Bodendenkmal relevante Funde sind nach Aussagen des zuständigen Amtes im südöstlichen Bereich des Plangebietes noch möglich. (Stellungnahme Amt für Bodendenkmalpflege vom 2.04.2007, versehen mit einem Planauszug der noch zu untersuchenden Flächenbereiche).

Das Fachamt empfiehlt, die B-Plan-Änderung mit der Bedingung zu verbinden, dass eine tatsächliche Bebauung in benanntem Teilbereich erst dann erfolgt, wenn vorab eine Prospektion durchgeführt und der Sachverhalt über denkmalrelevante Funde geklärt worden ist. Der B-Plan nimmt diesbezüglich eine Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB auf.

Die übrigen Bereiche sind in den Jahren 2000 und 2001 begangen und untersucht worden, jedoch ohne nennenswerte Funde.

• Kampfmittelreste

Der Vorhabensbereich lag während des 2. Weltkrieges im Wirkungskreis des Frontgeschehens.

Kampfmittelreste und Ausrüstungsgegenstände aus dieser Zeit können noch im Boden verborgen liegen. Vor Baubeginn sind die Flächen vom Kampfmittelräumdienst zu untersuchen bzw. es bleibt zu überprüfen, ob es zu einem früheren Zeitpunkt bereits Untersuchungen gegeben hat. Das Vorhandensein von Blindgängern kann letztlich nicht ausgeschlossen werden.

• Altlasten

Altlasten in Verbindung mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht bekannt.

2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen oben genannten Schutzgütern bestehen mehrfache Wechselwirkungen. Ursprünglich waren Gewerbeansiedlungen im Sinne des § 8 der BauNVO zugelassen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 zielt darauf ab, für eine größere Teilfläche die Errichtung einer Industrieanlage gemäß § 9 BauNVO zu ermöglichen. Dies bewirkt auf den mit der Änderung zusätzlichen überbaubaren Flächen eine weitere Versiegelung (GRZ 0,8) des Bodens. Betroffen sind davon mehr als zuvor seine Eigenschaften als wesentliches Medium im Lebensraum von Flora und Fauna und zugleich die schutzwürdige natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Mit den veränderten Festsetzungen für das Plangebiet werden die ursprünglichen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Eingriffskompensation nach Art und Umfang reduziert. Dies bewirkt eine Verminderung im Potential der bisher zu erwartenden Biotopentwicklung.

Die Kompensationsmaßnahmen werden auf externe Flächen zu verlagern sein.

Die Wirkungen von Lärm und Gerüchen bekommen für den Menschen eine ungleich größere Dimension mit der Industrieansiedlung, auch wenn diese durch rechtliche Vorgaben im Rahmen der Zulässigkeit verbleiben.

2.9 Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bedeutung durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 85

Schutzgut	• Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des ursprünglichen geplanten Landschaftsbildes • Mögliche Mehrbelastungen durch Art und Umfang von Emissionen, wie Lärm und Gerüche (Zulässig nach B-Plan Nr.85 von 1999) 	●● □
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung bisher geplanter Lebensräume, sowie des Potentials einer natürlichen Florenentwicklung sukzessive Fauna • Verlust der noch bestehenden Ackerfläche als Biotop (Vorbereitet nach B-Plan Nr. 85 von 1999) 	●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Zunahme des Verlustes von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung • Weniger Extensivierung und Schutz aufgrund reduzierter Begrünungsmaßnahmen 	●● ●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Beeinträchtigung der Grundwassersneubildung aufgrund weiterer großflächiger Versiegelung • Größere Wasseransammlungen bei Starkregen aufgrund der Versiegelung möglich 	● ●
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Vorbelastung (subjektiv) aus Gewerbe und Landwirtschaft • Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas • Veränderte Luftbahnen, Korridoreffekte bei Starkwind aufgrund Größe und Stellung von Gebäuden 	● ● ●
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund geringer Eingrünung Abschirmung 	●
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern (noch durchzuführende Prospektion für Teilbereich) 	□
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Mehr Folgewirkungen durch weitere Versiegelung von überbaubaren Teilflächen und höhere Gebäude 	●●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / □ nicht erheblich

3.0 Zusammenfassung (tabellarisch)

Schutzgut	Bestand	Ein- / Auswirkungen	Maßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) seit 1999 (21,9 ha) • Bislang fortgesetzte Ackernutzung auf GE-Flächen • kleiner Gehölzbestand 	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung von GE-Flächen in GI-Fläche (1,45 ha) und 3 abgestufte GE-Flächen (6,4 ha) • Belebung lokaler Wirtschaft • Schaffung Arbeitsplätzen 	
Lärmwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässig für GE (§ 8 BauNVO) • Vorbelastung sehr gering 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung eines GI-Bereiches (§ 9 BauNVO) und damit höhere Lärm-Emissionen innerhalb des GI möglich • (nachrichtlich: Lärmprognose für geplantes Vorhaben liegt vor; Grenzwerte werden eingehalten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebietsabstufung in GI, GE 3 GE2, GE 1 und Ausschluss von Betrieben nach dem Abstandserlass zum Schutz der sensiblen Wohnbereiche
Gerüche	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässig für GE • Sehr geringe Vorbelastung aus vorh. benachbarten Gewerbe • Bislang noch temporär aus landwirtschaftlicher Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsbedingt gegeben durch Abluft aus thermischen Prozessen • (nachrichtlich: Geruchsprognose für geplantes Vorhaben liegt vor; Grenzwerte (GIRL) können eingehalten werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • (nachrichtlich: Abluftbehandlungsverfahren zur Vermeidung und Verminderung möglicher Gerüche)
Landschaft / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Mit bisheriger GE-Ausweisung Erhalt einer Wegeverbindung (ehemaliger Feldweg) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung der Wegeverbindung • Bisherige Höhenbegrenzung für Gebäude von 14 m wird aufgehoben • Bisherige Naherholung entfällt 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung reduziert negative Effekte auf das Landschaftsbild • Naherholungsmöglichkeit in Nachbarbereichen gegeben

Schutzgut	Bestand	Ein- / Auswirkungen	Maßnahmen
Tiere, Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen lt. Festsetzungen BP85 (1999) (belang nicht realisiert) • Bislang noch Ackerbiotop auf GE-Flächen • Geringe Vielfalt der Wildpflanzen • Geringe Vielfalt der Tierarten • Grasbewachsener Feldweg 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderte ökologische und landschaftsästhetische Wirkungen gegenüber bisheriger GE-Ausweisung und Flächenkonzeption • Modifizierte Umsetzung von Begrünungs- und ökologischen Maßnahmen mit der GI-Ausweisung • Reale Veränderung der bislang noch bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der veränderten Sachverhalte mittels Landschaftspflegerischer Begleitplanung • Teilkompensation des Eingriffs durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet • Konzepte für Ersatzbiotope und Ersatzmaßnahmen (Suchräume im Stadtgebiet)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässige Bodennutzung mit GE-Ausweisung BP 85 (1999) • Bodenkennwerte: <ul style="list-style-type: none"> - Typische Parabraunerden, z.T. pseudovergleyt - Natürliche Fruchtbarkeit Stufe 3 - Lw: Bodenpunkte 70 – 90 - Zur zentralen Versickerung von Niederschlägen bedingt geeignet ($1 \cdot 10^{-5}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s) 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderte Versiegelung mit Ausweisung weiteren überbaubaren Flächen (GRZ 0,8) • Realer Verlust von Bodenfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompensation des Bodenfunktionsverlust in Verbindung mit ökologisch-funktionale Maßnahmen

Schutzgut	Bestand	Ein- / Auswirkungen	Maßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Oberflächengewässer • Grundwasserflurabstand bis 30 m • Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse für kleinteilige Gewerbeeinzelflächen im BP 85 (1999) Grundstückeigentümern bisher ausgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung von Niederschlägen vor Ort zulässig • Gefügeveränderungen durch großflächige Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale Versickerung von Niederschlägen auf Privatgrundstücken ermöglichen • Gezielte Bodenuntersuchungen (Abwägen weiterer Planungsschritte) • Anlagen von Versickerungsbecken, Graben- oder Tiefrogolen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Mit BP 85 (1999) großzügige Eingrünung und landschaftlich Einbindung vorgesehen • Bei bisheriger Ackernutzung auf GE-Flächen unzerschnittener Landschaftsraum, Regionale Freiraumkulisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderte Flächenkonzeption • Ausdehnung der überbaubaren Flächen • Höhenbegrenzung für Gebäude wird verändert • Flächenbegrünung in verändertem, reduziertem Umfang 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung der neu konzipierten GI- und GE-Flächen

Schutzgut	Bestand	Ein- / Auswirkungen	Maßnahmen
Luft- und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Witterungsverhältnis stehen unter Einfluss des atlantischen Klimas • Häufige Westwinde • Bislang offene Flächen mit ebener Topographie 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderungen für örtliche Luftleitbahnen, veränderte Bodenrauigkeit, künstliche Topographie • Verdriften von Geruchsemissionen gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> • Windschutz durch Rahmenbegrünung • Luftreinhaltung, Verringerung von Geruchsverbreitung durch Filteranlagen.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmäler	<ul style="list-style-type: none"> • Prospektionen für den größten Teil der Flächen erfolgt • Bodendenkmäler noch nicht untersuchten Flächen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • (Versiegelung und Verlust möglicher Fundstellen, so weit von bedeutsamer Relevanz)) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prospektion vervollständigen (Vor Beginn endgültiger Baumassnahmen)
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • Durch landwirtschaftliche Nutzung bislang nicht gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht relevant 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht relevant
Kampfmittel	<ul style="list-style-type: none"> • Ehemaliger Frontbereich des 2. Weltkrieges • Untersuchungen teilweise erfolgt 	<ul style="list-style-type: none"> • Auffinden von einzelnen Kampfmittelbestände (Blindgänger) während der Bauphasen nicht auszuschließen 	<ul style="list-style-type: none"> • Untersuchungen gezielt fortsetzen

4.0 Zusammenfassung

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt aufgrund von aktuellen Anfragen Flächen zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe bereit zustellen. Dies soll der dringlichen Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stadtentwicklung zum Wohle der Bürger dienen.

Ein Großunternehmen plant konkret die Niederlassung zur Produktion, Aufbereitung, Veredelung und Distribution von Nahrungsmittel. Die Ansiedlung der Industrieanlage soll auf den seit 1999 im Bebauungsplanes Nr. 85 rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbeflächen (GE), 21,9 ha, erfolgen.

Für die Industrieanlage ist eine Ausweisung als GI erforderlich und der B-Plan Nr. 85 somit für einen größeren Teilbereich mit 12,42 ha, zu ändern. Bislang ist noch keinerlei Bebauung und gewerbliche Nutzung auf der aktuellen Fläche erfolgt. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung als Acker ist beibehalten worden.

Die Änderung des B-Planes ermöglicht einerseits die gewünschte Ansiedlung von Industrie und Gewerbe, berührt andererseits auch in anderer Weise und Intensität die Belange der Umwelt, als nach der bisherigen B-Planfassung.

Bei den Industrie- und Gewerbeanlagen werden Maßnahmen zur Minderung von Lärm und Gerüchen in der Bautechnik und den Produktionsverfahren Berücksichtigung finden. Die vorhandene Erschließung mit vorteilhaften Anbindungen zum überörtlichen Verkehrsnetz ermöglicht einen hinreichend reibungslosen Verkehrsfluss.

Unter Berücksichtigung des Abstandserlasses wird die verbliebene Fläche von 6,34 ha, aufgeteilt in drei Bereiche mit unterschiedlichen Zulässigkeiten in den Gewerbearten ausgewiesen. Die Rücksichtnahme gilt dem Wohngebiet von Boscheln und teilweise Holthausen.

Die in der bisherigen B-Plan-Fassung umfangreich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation werden bedingt durch den geänderten Flächenbedarf um ca. 2/3 der Fläche reduziert. Die ursprüngliche vorbereitete Biotopentwicklung, als Lebensraum für Flora und Fauna, ist somit künftig nur in deutlich geringerem Umfang zu erwarten. Gleichzeitig reduzieren sich die mit den ursprünglichen Maßnahmen einhergehenden Extensivierungen und der Schutz des Bodens. Der anstehende Boden weist eine schützenswerte hohe natürliche Fruchtbarkeit auf.

Ein Teil der Maßnahmen dient der Rahmenbegrünung und somit der Einbindung des Plangebietes in die Umgebung.

Die festgesetzten anteiligen Begrünungsmaßnahmen in den Freiräumen der Industrie- und Gewerbeflächen, mit der Pflanzung eines Baumes je 200 m² und Strauchgehölzen, bleiben bestehen.

Die Kompensation des Eingriffs verlagert sich durch den Verlust der ökologischen Ausgleichflächen innerhalb des Plangebietes vermehrt auf externe Flächen.

Die Stadt Übach-Palenberg wird im Einzelnen noch über Art und Umfang von geeigneten Maßnahmen befinden.

Die Ansiedlungen von Industrie und Gewerbe wirken sich mit der Änderung des B-Planes Nr. 85 auf die Umweltbelange im Ganzen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit aus.

Im Vergleich mit den wirtschaftlichen Effekten für das Gemeinwohl sind die Änderungen als vertretbar anzusehen.

Aufgestellt, Geilenkirchen, den

H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW

5.0 Grundlagen

- Planvorgaben der Stadt Übach-Palenberg – Katasterauszüge, Bereichsabgrenzung
- Umweltbericht in der Bauleitplanung – Schrödter, W.
Niedersächsischer Städtetag 2004, vhw-Verlag.
- INFORMATIONSSYSTEM BODENKARTE BK 50 – NORDRHEIN-WESTFALEN –
Herausgegeben vom Geologischen Landesdienst NRW, Krefeld 2004
- Baugesetzbuch (Aktuelle Fassung)
- Landschaftsgesetz NRW (Aktuelle Fassung)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum B-Plan Nr. 85 1998/99