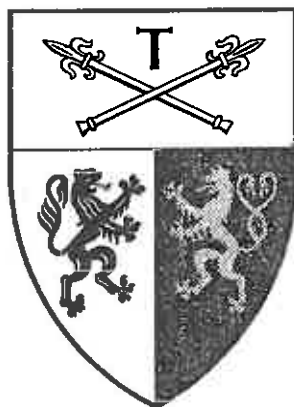


Stadt Übach-Palenberg



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 56.2

Gewerbe- und Industriegebiet

Weißenhau

März 1997

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 56.2 - Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus -

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB -)

1. Angaben zum Plangebiet

Der Bebauungsbereich liegt im Nord-Osten der Stadt westlich der Roermonder Straße (B 221). Er wird begrenzt im Osten von der Roermonder Straße (B 221), im Norden von der 110 KV-Freileitung Heidberg-Weißenhaus, im Westen von Birgder Gracht und Talstraße, im Süden von Talstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Im Kieswinkel (einschl. westl. Bebauung), Beggendorfer Straße, Daimler Straße und Friedrich-Ebert-Straße.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Größe von rd. 52 ha.

2. Situation und Bestand

2.1 Geländebeziehungen / Derzeitige Nutzung der Grundstücke

Der Bebauungsbereich wird durch die Talstraße in 2 Teile geteilt. Der südliche Teil ist weitgehend mit Gewerbebetrieben bebaut, im nördlichen Teil ist bis auf einzelne Häuser entlang der Talstraße und das Gut Weißenhaus keine Wohnbebauung in der näheren Umgebung vorhanden.

Abgesehen von dem schon heute gewerblich genutzten Bereich direkt an der Talstraße, wird die beinahe komplette nördliche Fläche intensiv als Ackerfläche genutzt.

2.2 Historische Entwicklung

Aus der Kartenaufnahme von Tranchot und von Müffling 1803-1820 ist ersichtlich, daß das Plangebiet schon seit langer Zeit landwirtschaftlich genutzt wird. Zu erkennen sind auch die breiten Streuobst-Wiesengürtel um den Stadtteil Übach. Der Hohlweg mit seinem Baumbestand ist deutlich erkennbar. Auch die heutige B 221 ist bereits als geradlinige überörtliche Verbindungsstraße vorhanden.

2.3 Orts- und Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich als weite, ausgeräumte Ackerfläche ohne weitere gliedernde Strukturelemente dar.

Eine Nutzung für die Erholung findet nicht statt.

2.4 Vorhandene Belastungen durch Immissionen oder Bodenbelastungen

Der Abstand des Betriebes Kann zu den nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebieten Im Kieswinkel und Im Kauert liegt über dem vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft geforderten Mindestabstand von 500 m (s. Abstandsliste des MURL vom 21.3.1990 in Anlage 1).

Nach dem Kataster des Kreises Heinsberg über Altablagerungen und Altstandorte vom 31.10.1991 befindet sich auf dem Flurstück 363, Flur 14, (Dreieck Talstraße/Friedrich-Ebert-Straße) eine Altablagerung. Es handelt sich hier um feste Siedlungsabfälle, Bauschutt sowie Erdaushub. Die Fläche wurde teilweise verfüllt und rekultiviert.

Um eine Aussage zur Verträglichkeit der Altablagerung mit der geplanten Nutzung 'öffentliche Grünfläche/Spielplatz' treffen zu können, wurden auf dieser Fläche neun Schürfungen vorgenommen. Es wurde festgestellt, daß im Abdeckungsbereich von 35 cm keine Altlasten zu finden sind und daher die Nutzung 'öffentliche Grünfläche/Spielplatz' ohne Bedenken festgesetzt werden kann.

Weitere Altlasten sind nicht bekannt.

2.5 Ballempfangsverbindung

Der Fernsehsumsetzer Übach steht im 'Im Beggendorfer Hof'. Seine Ballempfangsverbindung (Rundumausstrahlung) verläuft auch über dem Plangebiet. Um den Empfang im Umkreis nicht zu beeinträchtigen, beantragte die Deutsche Telekom AG, die Bauhöhe von 140 m über NN nicht zu überschreiten. Die Beschränkung der Bauhöhe bezieht sich auf massive Gebäude wie Hochhäuser, Lagertürme, wenn sie einen bestimmten Umfang nicht überschreiten, oder etwa Masten in dieser Höhe können zugelassen werden.

Im Bebauungsplanbereich liegen die Geländehöhen zwischen 100 m im Süden und 123 m im Norden über NN. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet mit der Höhenbegrenzung 'Traufhöhe 10 m über Straßenhöhe', im südlichen Teil ist Gewerbegebiet mit möglicher dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Im nördlichen Bereich können Gebäude nicht höher als 133 m werden, im südlichen stehen etwa 20 m für drei mögliche Geschosse zur Verfügung.

Die Forderung, die Bauhöhen von 140 m über NN nicht zu überschreiten, werden im gesamten Bebauungsplanbereich erfüllt.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, daß die Gesamthöhe von Bauwerken 140 m über NN nicht überschritten werden darf. Ausnahmen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ballempfangsverbindung ausgehend vom Fernsehsumsetzer Übach 'Im Beggendorfer Hof' nicht beeinträchtigt wird.

2.6 Bodendenkmäler / Nutzungsrechte

Bodendenkmäler sowie Nutzungsrechte wurden bei der Ermittlung nicht festgestellt.

2.7 Bergbau unter dem Plangebiet

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte der EBV mit, daß der Bebauungsplanbereich teilweise in der EBV-Berechtsame Steinkohle liegt, jedoch eine Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 2, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich ist.

Auch vom Bergamt Düren wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Plangebiet sind daher keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden erforderlich.

2.8 Löschwasserbereitstellung

Entsprechend den Richtwerten der Techn. Regeln Arbeitsblatt W 405 DVGW wird schon heute das erforderliche Löschwasser in der Friedrich-Ebert-Straße, Daimlerstraße, Boschstraße und Kieswinkelstraße zur Verfügung gestellt.
Beim Ausbau der Planstraße wird das erforderliche Löschwasser berücksichtigt.

2.9 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Südlich der Talstraße sind alle Grundstücke in Privatbesitz, nördlich sind rund 60 % in städtischem Besitz. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Stadt diese Grundstücke an geeignete Gewerbebetriebe veräußern.

3. Angaben zu übergeordneten und sonstigen Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan weist für den Bebauungsplanbereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus.

Die 2. Auflage des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg von 1989 differenziert zwischen Gewerbegebiet bis zu 300 m ab Bebauung des Ortsteiles Übach und Industriegebiet an der Verlängerung Borsigstraße im Nord-Osten des Plangebietes. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 56.2 wird der Flächennutzungsplan bzgl. der geplanten Sondergebietsflächen für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsmarkt (Allkauf) und den Teppichmarkt geändert.

3.2 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Südwestlich des Bebauungsplanes 56.2 grenzt der Bebauungsplan 78 'Im Kauert' an die Talstraße. Er weist Allgemeines Wohngebiet aus.

Im Süden des Bebauungsplanbereiches schließen sich die Bebauungspläne Nr. 77 - Am Nützenberg (Ausweisung hier im wesentlichen Wohnbebauung), Nr. 80 - Borsigstraße (Gewerbe) und Nr. 84 - Daimlerstraße (in Aufstellung, Gewerbe) an.

Ebenso ist der Bebauungsplan Nr. 56.2 im Zusammenhang mit den östlich der Roermonder Straße liegenden Bebauungsplänen Nr. 87 - Raiffeisenstraße (in Aufstellung) und Nr. 54 - Holthausen-Süd zu sehen.

Gemeinsam bilden die Bebauungspläne Nr. 54, 87, 56.2, 80, 84, und 85 (David-Hanseman-Straße, in Aufstellung) das zusammenhängende Gewerbegebiet der Stadt Übach-Palenberg in seinem Osten und bieten entsprechend ihrer Lage unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vom Gewerbegebiet der Zone 1 bis zum Industriegebiet der Zone 3.

Zwischen der Wohnbebauung, die in angrenzenden Bebauungsplänen ausgewiesen wird, und den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten werden ausreichende Abstände nach der Abstandsliste 1990 des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zum Immissionsschutz in der Bauleitplanung berücksichtigt.

4. Planungsanlaß / Erforderlichkeitsgrundsatz

Die rechtskräftige 1. Auflage des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg aus dem Jahr 1977 sowie die 2. Auflage von 1989 setzten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56.2 als Art der baulichen Nutzung Gewerbe- und Industriegebiet fest. Seit 1977 ist daher Wille des Rates der Stadt, dort im Bedarfsfall im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan zu erstellen. Der Bebauungsplan Nr. 56 wurde daher aufgestellt und am 31.7.1981 rechtskräftig.

Am 20.03.1992 wurde eine Bauvoranfrage für einen Baumarkt, am 03.04.1992 für einen Baumarkt, Gartencenter und Verbrauchermarkt bei der Stadt eingereicht. Am 08.10.1992 beantragte die Stadt beim Oberkreisdirektor Heinsberg die Zurückstellung der Bauvoranfragen, da sie die Vorhaben für städtebaulich nicht vertretbar hielt. Nach einem Anhörungstermin bei der Kreisverwaltung Heinsberg reichte der Bauherr am 02.11.1992 Klage gegen die Zurückstellung seiner Baugesuche ein. In seinem Urteil vom 30.06.1993 erklärte das Verwaltungsgericht Aachen den Bebauungsplan Nr. 56 - Gut Weißenhaus in der Fassung der 1. Änderung für nichtig und führte u.a. zum Bebauungsplan Nr. 56 - Gut Weißenhaus folgendes aus:

"Der Bebauungsplan Nr. 56 in der Fassung der ersten Änderung vom 09.04.1987 ist jedoch nichtig.

Städtebauliche Gründe, die die vom Rat der Beigeladenen beschlossene Beschränkung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus auf die in der textlichen Festsetzung in Form einer sogenannten Positivliste aufgeführten Arten von Betrieben rechtfertigen könnten, lassen sich weder der Begründung des Bebauungsplanes noch den Aufstellungsvorgängen im übrigen entnehmen. Solche Gründe sind auch nicht ersichtlich."

Um hier jedoch eine städtebaulich sinnvolle Strukturierung vornehmen zu können, hat der Rat der Stadt am 12.01.1993 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 56.2 beschlossen. Am 10.05.1994 beschloß der Rat eine Veränderungssperre, die am 18.06.1994 bekannt gemacht wurde.

Diese wurde durch Ratsbeschluß vom 16.04.1996, bekanntgemacht am 08.06.1996, um ein weiteres Jahr verlängert.

5. Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 56.2 wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 56.2 ist, die planungsrechtliche Situation im Gewerbegebiet nach der Nichtigerklärung durch das Verwaltungsgericht Aachen - insbesondere im nördlichen noch unbebauten Bereich - wieder eindeutig darzustellen: im Bebauungsplan Nr. 56.2 werden im wesentlichen Gewerbe- und Industrieflächen für die Ansiedlung von Betrieben, die nach den §§ 8 und 9 BauNVO hier zulässig sind, zur Verfügung gestellt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 56.2 sollen Baulandreserven für Gewerbe- und Industriebetriebe geschaffen werden. Dies ist besonders im Hinblick auf eine realisierbare Wirtschaftsförderung in der Stadt wichtig.

Der Bebauungsplan weist zwei Bereiche mit Wohnbebauung auf:

- Kieswinkelstraße; um hier die vorhandene Bebauung zu schützen und an der östlichen Kieswinkelstraße Wohnbebauung sich entwickeln zu lassen, ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- Bereich zwischen Birgder Gracht und Talstraße (umfaßt 8 Grundstücke); dieser Bereich gehört zum Biotop Nr. 56 aus der Biotopkartierung der LÖLF (Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten). Dieser Noch-Bestand an Streuobstwiesen erhält besondere Bedeutung als Lebensraum für Vögel (speziell Höhlenbrüter und Kleinsäuger). Aufgrund seiner hohen landschaftspflegerischen Wertigkeit wird dieser Bereich als 'Private Grünfläche' mit Bestandsschutz ausgewiesen.

Um der Allgemeinen Wohnbebauung Im Kieswinkel und Im Kauert (Bebauungsplan 78) den entsprechenden Immissionsschutz zu gewährleisten, liegt eine Staffelung vom Gewerbegebiet 1 (GE 1), GE 2, GE 3, Industriegebiet 1 (GI 1), GI 2 bis zum GI 3 vor. Nach dem Abstandsereiß 1990 des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sind in den einzelnen Zonen nur bestimmte Gewerbe- bzw. Produktionsbetriebe der einzelnen Abstandsklassen zulässig.

Die Liste der nicht bzw. bedingt zulässigen Betriebsarten sind dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Nach den §§ 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO sind im Gewerbe- und Industriegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung, so u.a. "Klosterkötter-Grenzwerte und Richtwerte" ist davon auszugehen, daß ein Innengeräuschpegel von 30-35 dB(A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß für die in den gegliederten Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen ist, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen der Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dem vorbeugenden Immissionsschutz für die im Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen oder Wohnhäuser und gelten daher nur für einen bestimmten Personenkreis. Mit Nachteilen für diese Betriebsangehörigen ist aufgrund dieser Festsetzungen nicht zu rechnen oder sind unwesentlich.

Im Westen des Plangebietes im Dreieck Birgder Gracht/Talstraße befinden sich drei Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Eine Erweiterung der Wohngebäude ist nur bedingt zulässig. Neubebauung ist nicht zulässig.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlich betriebener Hof. Dieser Betrieb liegt in bisher ungestörter Lage am Stadtrand. Aus Gründen u.a. der Berücksichtigung bestehender Betriebe an Talstraße und Boschstraße ist die Einteilung und Staffelung der Gewerbe- und Industriegebiete von GE 1 bis GI 3 unabdingbar.

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig. Die Konzentration von Spielhallen und Bordellen hier soll vermieden werden.

An der Friedrich-Ebert-Straße sind drei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt:

Sondergebiet 1: Bau- und Heimwerkermarkt

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 1 "Bau- und Heimwerkermarkt" der Einzelhandel mit einem Baumarktsortiment, das die folgenden aufgeführten Wirtschaftsklassen umfaßt, zulässig:

aus WZ ¹	432	73:	WB ²	212, 214, 218
aus WZ ¹	433	13:	WB ²	597, 610 - 627, 629 - 638, 639 (2), 650, 698, 698 (0), 698 (2) - 698 (9)
aus WZ ¹	433	15:	WB ²	640, 643, 644, 646, 647
aus WZ ¹	433	40:	WB ²	498 (3)
aus WZ ¹	433	70:	WB ²	76
aus WZ ¹	433	80:	WB ²	680 - 685, 687 - 689

aus WZ ¹	433	90:	WB ²	517
aus WZ ¹	434	11:	WB ²	380 - 382, 384, 385, 387, 390, 394, 398 (7)
aus WZ ¹	434	20:	WB ²	393 (3), 393 (5), 393 (9)
aus WZ ¹	436	65:	WB ²	159 (6)
aus WZ ¹	436	80:	WB ²	72 - 75
aus WZ ¹	438	15:	WB ²	774, 775, 777 - 779
aus WZ ¹	438	50:	WB ²	783, 785, 787
aus WZ ¹	439	70		
aus WZ ¹	439	91:	WB ²	410 (5), 593 - 595, 598, 599, 602 - 605, 690, 692 - 694, 696 (5), 70, 840 - 844, 849 (6), 849 (7), 849 (9), 904 (8), 929 (5)

Die max. Geschosßfläche gem. § 16 Abs. 2 BauNVO darf 3700 qm nicht überschreiten.
Die Gesamtverkaufsfläche darf höchstens 3400 qm betragen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Eine Erweiterung der Geschosßflächen (Lager-, Büro und sonstige Nebenflächen) ist in geringem Umfang möglich (10 %), um z.B. Verbesserungen der Betriebsabläufe zu ermöglichen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht zugelassen.

Dem Bauparkt zugehörige Lager- und Ausstellungsflächen, Verwaltungs- und Sozialräume sind zulässig.

Sondergebiet 2: SB-Warenhandel

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 2 "SB-Warenhandel" der "Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel", entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zulässig:

Die max. Geschosßfläche gem. § 16 Abs. 2 BauNVO darf 9.000 qm nicht überschreiten.
Die Gesamtverkaufsfläche darf höchstens 5.200 qm betragen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO). Der Anteil des Sortiments im Food-Bereich (WZ 431)¹ muß mindestens 1/2 der gesamten Verkaufsfläche ausmachen.

Die Anteile der Sortimente im Non-Food-Bereich (Gruppen WZ 432 - 439 ohne 439 (8))¹ dürfen pro Warensortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen, jedoch eine Verkaufsfläche von 600 qm nicht überschreiten.

Eine Erweiterung der Geschosßflächen (Lager-, Büro- und sonstige Nebenflächen) ist in geringem Umfang möglich (10 %), um z.B. Verbesserungen der Betriebsabläufe zu ermöglichen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht zugelassen.

Sondergebiet 3: Teppichmarkt

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 3 "Teppichmarkt" der Einzelhandel mit dem Warensortiment, das dem folgenden aufgeführten Warenverzeichnis zuzuordnen ist, zulässig:

Dem SB-Warenhandel ist ein Lager für Getränke und Leergut mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 510 qm angegliedert. Verkauf findet hier nicht statt.

WB ² 212	-	textiler Bodenbelag als Bahnware
WB ² 214	-	textile Bodenfliesen
WB ² 218	-	nicht textile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen, o.a. mineralische Bauelemente)
WB ² 6965	-	Bodenbeläge aus Holz (ohne Hobeldielen)
WB ² 210	-	abgepaßte Teppiche (als Nebensortiment auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche)

Das Sortiment kann durch weitere nicht zentrentypische Warengruppen bei Anhaltung der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden. Der Flächenbedarf eines solchen Nebensortimentes darf 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die max. Geschoßfläche gem. § 16 Abs. 2 BauNVO darf 1800 qm nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche (Fläche für Verkauf, Verteilung und Lagerung) darf höchstens 1700 qm betragen (§ 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO).

WZ ¹	=	Systematik der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1979, Kurzbeschreibung, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden (vgl. Anlage 3)
WB ²	=	Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Zur Stärkung der Wirtschaft und zur Schaffung zusätzlicher Arbeitskräfte wird der von der Industrie- und Handelskammer Aachen als nicht zentrumsschädigend bezeichnete Einzelhandel (siehe Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 07.05.1996, Anlage 4) zugelassen. Um diesen Einzelhandel sowohl gut erreichbar zu halten als auch flächenmäßig zu konzentrieren, wird entlang der südlichen Talstraße angrenzend an die Roermonder Straße dieser Einzelhandel zugelassen.

Im Bebauungsplan wird der Bereich, in dem Einzelhandel nicht zulässig ist, als 'Untergebiet von Gewerbe- bzw. Industriegebiet' dargestellt.

6. Angaben zu einzelnen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet	WA
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8
Offene Bebauung	o
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II

Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II
Gewerbegebiet 1 / 2 / 3	GE 1 / GE 2 / GE 3
Grundflächenzahl	GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ 2,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	III
Industriegebiet 1 / 2 / 3	GI 1 / GI 2 / GI 3
Grundflächenzahl	GRZ 0,8
Baumassenzahl	BMZ 10.0
Höhenbegrenzung	TH m über Straßenhöhe
Sondergebiet	SO
Private Grünfläche	
Öffentliche Grünfläche	
Bestandserhaltung	

7. Erschließung

Die das Plangebiet teilende Talstraße, die süd-westliche Boschstraße sowie die im Süden verlaufende Landstraße Friedrich-Ebert-Straße (L225) sind bereits vorhanden. Die Talstraße übernimmt den großen Erschließungsteil des mittleren Bebauungsplangebietes, während die Boschstraße heute den süd-östlichen Teil erschließt. In der Planung wird die Boschstraße nach Norden verlängert.

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes wird durch eine kommunale Stichstraße, die sich an die verlängerte Boschstraße anschließt, erschlossen. Die Stichstraße endet in einem Wendehammer.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Etwa 3/5 des Bebauungsplangebietes ist bereits überbaut. Die Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung wurde daher nur für die im nördlichen Teil der Talstraße gelegenen, noch nicht in Anspruch genommenen Flächen vorgenommen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan des Landschaftsplanungsbüros Rebstock (s. Anlage 4) erarbeitete daher

- die Grundlage des Istzustandes
- die Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der heutigen und zukünftigen Leistungsfähigkeit des Naturpotentials und

- die Darstellung der Maßnahmen zur Gestaltung des Gebietes und zum Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen.

Der Schwerpunkt der Planung liegt im weitgehenden Erhalt wertvoller Gehölzbestände des Ortsrandes, in der Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes und in Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

8.1 Entwicklung des Landschaftsraumes / Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes

Die Zielsetzungen einer weiträumigen Landschaftsentwicklung werden berücksichtigt. Mit der Erarbeitung und Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wird eine Optimierung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 56.2 erstrebt und erreicht.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan wurde am 27.08.1996 im Ausschuß für Umweltschutz zustimmend zur Kenntnis genommen.

Durch die Anlage breiter Feldgehölze mit hohem Baumanteil und Krautsäumen am Rand des Plangebietes werden die klimaökologische Ausgleichsfunktion, die Regenerations- und die Refugialfunktion in der ausgeräumten Agrarlandschaft verbessert.

Zur Entwicklung des Landschaftsraumes und Minderung der durch das Planvorhaben entstehenden Beeinträchtigungen sind folgende Einzelmaßnahmen geplant:

- Randbepflanzungen von 10 bis 30 m Breite mit standortgerechten Gehölzen
- Integration des für die Kanalisation notwendigen Hochwasserrückhaltebeckens in die Gestaltung
- Straßenbepflanzung
- Zusätzliche Maßnahmen zur Eingrünung der einzelnen Grundstücke.

8.2. Erhaltung wertvoller Biotopstrukturen

Die einzigen wertvollen Biotopstrukturen im Plangebiet, der Baum- und Strauchbestand des Hohlweges Birgder Gracht sowie die angrenzenden Obstwiesen und Gärten sind vollumfänglich zu erhalten.

8.3 Landschaftsentwicklung/Randbepflanzung

Geplant ist die Anlage von Feldgehölzen mit 10, 20 und 30 m Breite auf einer Fläche von insgesamt 2.5 ha.

Um eine möglichst hohe Strukturvielfalt und die Ausbildung vielfältiger Teillebensräume in den Beständen zu erzielen, werden die Feldgehölze wie folgt aufgebaut:

- Kernzone mit Bäumen 1. und 2. Ordnung
- Randzone mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
- Krautsaum
- Benjes-Hecke

Grundlage für die Auswahl der Pflanzenarten ist die potentiell natürliche Vegetation. Es werden also für die Bepflanzung Baum- und Straucharten der entsprechenden Buchenwälder verwendet.

8.4 Minderung von Beeinträchtigungen

Die Straßenbepflanzung dient als "Grüne Leitlinie" zur optischen Gliederung des Baugebietes. An der nördlichen Planstraße werden im Parkstreifen Bäume im Abstand von 25 m gepflanzt. Entlang der B 221 wird die Straßenbepflanzung als Gruppenpflanzung von Bäumen mit einer Unterpflanzung von Sträuchern auf einer Breite von 10 m ausgeführt.

8.5 Zusätzliche Gestaltungsmaßnahmen

Da die Grundflächenzahl von 0,8 und die Baummassenzahl von 10 eine sehr starke Bebauung zulassen, sind von den Bauherren zur Eingrünung der Baukörper zusätzliche Maßnahmen zu treffen.

Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksflächen werden bis zu 50 % mit standortgerechten Baumarten bepflanzt (Eingrünung Parkfläche und Pflanzungen am Grundstücksrand).

8.6 Ersatzmaßnahmen

Ein voller landschaftspflegerischer Ausgleich im Sinne des § 8a BNatSchG für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft konnte im Plangebiet nicht erreicht werden. Daher sollen die zusätzlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf mehreren geeigneten städtischen Ackerflächen außerhalb des Plangebietes vollumfänglich erbracht werden.

8.7 Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz muß bereits im Bauleitplanverfahren die Beseitigung des Niederschlagswassers geregelt werden. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 56.2 wurde geprüft, ob eine Verrieselung, Versickerung, eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer oder eine zentrale Einleitung über die Ortskanalisation des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer möglich ist.

In der Nähe des Bebauungsplanbereiches befindet sich kein oberirdisches Gewässer. Die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Einleitung des Niederschlagswassers in ein nahe gelegenes oberirdisches Gewässer entfällt somit.

Nach gutachterlichen Untersuchungen sind in diesem Bereich versickerungsfähige Böden erst in einer Tiefe von 3,90 m bis 5,00 m vorhanden. Demnach sind diese Böden für die Aufnahme von Niederschlagswässern nicht geeignet.

Desweiteren wurde vom Staatlichen Umweltamt Aachen betont, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbe- und Industriegebieten nicht gewünscht sei, da bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bekannt sei, welche Betriebe mit welchen möglichen Emissionen sich ansiedeln werden. Konsequenterweise sollten alle Wässer in die Kanalisation geführt werden.

Aus v.g. Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß das Niederschlagswasser aller Flächen der städtischen Kanalisation zuzuführen ist. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Überschwemmungen ist bei Bebauung eines Grundstückes pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhalteraum von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstückes sind diesem Raum zuzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalterumes hat dessen Entleerung mit einem Volumenstrom von 0,002 Litern pro Sekunde je Quadratmeter bzw. 2 Liter pro Sekunde je 1000 Quadratmetern, bzw. 7,2 Kubikmeter pro Stunde je 1000 Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Fläche zu erfolgen.

Sofern durch das Niederschlagswasser keine Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser besteht, kann im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB über die Möglichkeit zur Versickerung entschieden werden.

Diese Festsetzung zum Gewässerschutz muß bei der Bebauung eines jeden Grundstückes berücksichtigt werden. Im Sinne des Wohles der Allgemeinheit ist die Auflage zu vertreten.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt wird versuchen, die Grundstücke zu erwerben und an ansiedlungswillige Unternehmerinnen und Unternehmer zu veräußern. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Weitere Hinweise

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind der Landschaftspflegerische Begleitplan (s. Anlage 5) und die textlichen Festsetzungen (s. Anlage 2), die dieser Begründung beigelegt sind.

Anlagen zu dieser Begründung:

- Anlage 1: Abstandsliste 1990 des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft zum Immissionsschutz in der Bauleitplanung
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum BP 56.2 - Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus
- Anlage 3: Auszug aus "Systematik der Wirtschaftszweige", Ausgabe 1979, Kurzbeschreibung, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden
- Anlage 4: Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996, MBl. NW Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 922
- Anlage 5: Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 56.2 Gut Weißenhaus, Oktober 1996
- Anlage 6: Auszug aus dem 'Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik', Ausgabe 1978



Bürgermeister