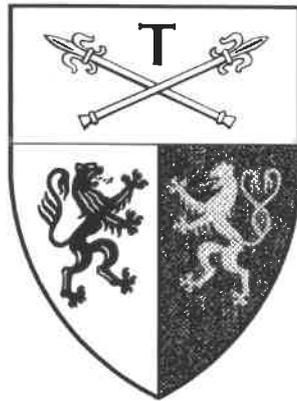


Stadt Übach-Palenberg



Begründung
zum

**Bebauungsplan
Nr. 87**

- Raiffeisenstraße -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 87 - Raiffeisenstraße -

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

1. Angaben zum Plangebiet

Der Bebauungsplanbereich liegt im Osten der Stadt. Er wird begrenzt im Norden von der K 27, im Osten vom Amselweg, im Süden von der Holthausener Straße und im Westen von der B 221, Roermonder Straße.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Größe von rd. 9,2 ha.

2. Situation und Bestand

2.1 Geländeverhältnisse

Der Bebauungsplanbereich ist eben und weist keine topographischen Besonderheiten auf.

2.2 Derzeitige Nutzung der Grundstücke

An der südlichen und tlw. südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich zur Holthausener Straße hin orientierte Bebauung, die sich größtenteils als Wohnbebauung darstellt.

Als landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehzucht dient derzeit nur noch der Hof Carduck, Holthausener Straße 43 b. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wird der gesamte Betrieb aussiedeln. Die Stadt Übach-Palenberg schloß mit dem Betreiber bereits einen notariellen Vertrag ab, in dem dieser sich verpflichtet, bis spätestens März 1999 seinen landwirtschaftlichen Betrieb abgebrochen zu haben. Eine Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebes in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht notwendig.

Der Bereich zwischen Amselweg, K 27 und Roermonder Straße (B221) wird intensiv als Acker- und Weidefläche genutzt. Bebauung ist hier nicht vorhanden.

Die südliche Plangebietshälfte, die den Ortsrand von Holthausen bildet, wird weitgehend als Wiese oder Weide genutzt. Einige Hecken und vereinzelte Bäume gliedern diese Grünlandflächen.

Im südwestlichen Planbereich befindet sich an der Roermonder Straße ein freistehendes Einfamilienhaus. Bei vollständiger Umsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes ist ggf. eine Auslagerung dieses Wohnhauses erforderlich.

2.3 Vorhandene Belastungen durch Immissionen oder Bodenbelastungen

Im Altlasten-Kataster des Kreises Heinsberg vom Februar 1991 sind Altablagerungen oder Altstandorte nicht aufgeführt.

2.4 Bodendenkmäler / Nutzungsrechte

Fundstellen oder Bodendenkmäler sowie Nutzungsrechte sind nicht bekannt.

2.5 Bergbau unter dem Plangebiet

Nach Rücksprache mit dem EBV liegt der Bebauungsplan z.Z. in der Berechtsame Steinkohle. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 ist nicht erforderlich.

2.6 Löschwasserbereitstellung

Beim Ausbau der Weiterführung der Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenstraße ins heutige Plangebiet wird das erforderliche Löschwasser entsprechend den Richtwerten der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 DVGW berücksichtigt.

2.7 Richtfunkstrahl

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg verläuft über dem Bebauungsplangebiet ein Richtfunkstrahl von Merkstein kommend über Boscheln und Holthausen Richtung Waurichen. Die Zonenbreite entlang der Mittellinie beträgt beiderseits 100 m. Der Richtfunkstrahl wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nach Rücksprache mit der Telecom Düren wurde dieser Richtfunkstrahl in seiner Funktion aufgegeben. Höhenbeschränkungen für die baulichen Anlagen sind daher nicht notwendig.

3. Angaben zu übergeordneten und sonstigen Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Ebenso sieht hier die 2. Auflage des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg von 1989 Gewerbegebiet vor.

3.2 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 54 - Holthausen-Süd legt sich östlich und südlich um das Plangebiet herum. Aus verschiedenen Gründen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 das heutige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 herausgeschnitten.

Aufgrund einer Neuüberplanung und Neuausweisung des Dreiecks Holthausener Straße/ Amselweg mit Mischgebiet wurde dieser Bereich mit Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 87 übernommen. Festsetzungen im entsprechenden Bereich im Bebauungsplan Nr. 54 - Holthausen-Süd werden somit überlagert und ungültig.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 87 bilden die beiden Bebauungspläne Nr. 54 und 87 das Gewerbegebiet östlich der Roermonder Straße.

Westlich der Roermonder Straße schließen sich die Bebauungspläne Nr. 56.2 - Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus, Nr. 80 - Borsigstraße, Nr. 84 - Daimlerstraße (in Aufstellung) und Nr. 85 - David-Hansemann-Straße (in Aufstellung) an.

Gemeinsam bilden diese Bebauungspläne das zusammenhängende Gewerbegebiet der Stadt Übach-Palenberg und bieten entsprechend ihrer Lage unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vom Gewerbegebiet der Zone 1 bis zum Industriegebiet der Zone 3.

4. Planungsanlaß / Erforderlichkeitsgrundsatz

Die 1. Auflage des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg von 1977 sowie die 2. Auflage von 1989 setzen für den Bereich östlich der Roermonder Straße 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.

5. Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan Nr. 87 wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 87 ist, die planungsrechtliche Situation im Gewerbegebiet an der Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenstraße eindeutig darzustellen.

Im Bebauungsplan 87 werden gewerbliche Flächen für Betriebe, deren Nutzungen nach § 8 BauNVO hier zulässig sind, im Bereich Roermonder Straße/K 27/Friedrich Wilhelm Raiffeisen-Straße zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der Gewerbebetriebe soll geregelt und strukturiert sein.

An der Holthausener Straße wird die bestehende Nutzung durch die Ausweisung Mischgebiet berücksichtigt und die Neuausweisung von weiterem Mischgebiet ergänzt. Es rundet so die vorhandene Mischnutzung ab und bietet zum einen weiteren Wohnraum, schafft aber auch Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, neuen Raum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 87 sollen Baulandreserven für Gewerbeflächen geschaffen werden. Dies ist besonders im Hinblick auf eine realisierbare Wirtschaftsförderung in der Stadt wichtig.

5.1 Nutzung

An der Holthausener Straße befinden sich neben der ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung auch verschiedene Gewerbebetriebe: Gastwirtschaft, Autohandel, Import und Vertrieb von Textilien, Handelsagentur, Handelsvertretung für Kosmetik, Elektroinstallationsbetrieb, Zimmerei, Vertrieb von Telekommunikationsmitteln und Bekleidung. Um sowohl die Wohnbebauung als auch die Gewerbebetriebe in der Bebauungsplan-Ausweisung zu berücksichtigen und zu fördern, wird hier Mischgebiet ausgewiesen, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Im Ortsteil Holthausen wird derzeit in unmittelbarer Nähe kein Spielplatz angeboten. Da aufgrund der Planung eines weiteren Mischgebietes auch mit dem Zuzug von Kindern zu rechnen ist, wird ein Kinderspielplatz in die Planung aufgenommen. Der Spielplatz wird im Eckbereich der Holthausener Straße/Planstraße ausgewiesen und liegt so zentral im Ortsteil Holthausen.

Südwestlich im Plangebiet an der Roermonder Straße liegt ein einzelstehendes Wohnhaus. Aufgrund der Ausweisung 'Gewerbegebiet' ist eine Wohn-Neubebauung nicht zulässig. Mit Vollzug des Bebauungsplanes ist eine Auslagerung dieses Wohnhauses erforderlich.

Derzeit besteht noch ein landwirtschaftlicher Betrieb an der Holthausener Straße. Die Aussage des Eigentümers, den Betrieb bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgelagert zu haben, liegt der Stadt Übach-Palenberg vor.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig. Die Konzentration von Spielhallen und Bordellen hier soll vermieden werden.

5.2 Öffentliches Grün

Zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet ist ein ca. 15 m breiter öffentlicher Grünstreifen geplant, der diese beiden Gebiete mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüchen räumlich und optisch voneinander trennt. Er wird nach landschaftsplanerischen Vorgaben bepflanzt und dient somit auch der Minderung der durch das Planvorhaben entstehenden Beeinträchtigungen bezogen auf den Landschaftsraum.

5.3 Immissionsschutz

Um dem Mischgebiet den entsprechenden Immissionsschutz zu gewährleisten, liegt eine Staffelung des Gewerbegebietes in Gewerbegebiet 1 (GE 1) und Gewerbegebiet 2 (GE 2) vor. Nach dem Abstandserlaß 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 § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO sind im Gewerbegebiet 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 im gegliederten Gewerbegebiet 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 Gewerbegebiet 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.

5.4 Einzelhandel im Gewerbegebiet

Am 11.06.1996 beschloß der Rat die Strukturierung der Gewerbegebiete, u.a. des Bereiches an der Holthausener Straße. 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 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) in den Gewerbegebieten 1 und 2 zugelassen.

Demnach sind in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 87 Einzelhandelsbetriebe mit folgend genannten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen nicht zulässig:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/ Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

5.5 Vergnügungsstätten

Die nach der BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Bebauungsplanbereich grundsätzlich nicht zulässig. Begründet wird diese Festsetzung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen, die Wirtschafts- und Gewerbestruktur zu verbessern, gleichzeitig die Qualität des Gebietes zu sichern und die landesplanerischen Ziele umzusetzen. Vergnügungsstätten würden die beabsichtigte Nutzung und Entwicklungsabsicht negativ beeinflussen und stören. Die Konzentration von Spielhallen und Bordellen hier soll daher vermieden werden.

5.6 Höhenbeschränkungen

Im Bebauungsplan werden sowohl für das Mischgebiet als auch für das Gewerbegebiet Höhenbeschränkungen für die baulichen Anlagen festgesetzt. Mit Vorgabe maximaler Gebäudehöhen wird sichergestellt, daß auch bei Einhaltung der Höchstgeschossigkeit keine baulichen Anlagen entstehen, die das Orts- oder Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen (s. auch unter 6. Angaben zu einzelnen Festsetzungen).

5.7 Anbauverbotszone

Aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz resultiert, daß längs der Roermonder Straße als Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Der Bebauungsplan berücksichtigt hier diese Anbauverbotszone und legt die Baugrenze erst 20 m vom Fahrbahnrand der B 221 fest.

In diesem Zusammenhang hält das Plangebiet von der Roermonder Straße her eine geplante Zufahrtstraße und die Zufahrten zu den Häusern Roermonder Straße 1 und 3.

5.8 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Raiffeisenstraße ins Plangebiet. Ein ausreichend bemessener Wendehammer ermöglicht die Ausfahrt. Sowohl von der Roermonder Straße als auch von der K 27 ist eine Zufahrt ins Plangebiet auf die Erschließungsstraße führend vorgesehen. Eine Ausfahrt aus dem Plangebiet über diese Zufahrten ist nicht zulässig, um den fließenden Verkehr auf Roermonder Straße und K 27 nicht zu beeinträchtigen.

Das neue Mischgebiet wird durch eine Planstraße von der Holthausener Straße her erschlossen. Die Straße wird im Mischsystem ausgebaut, da nur geringer Quell- und Zielverkehr als Anliegerverkehr möglich ist.

5.9 Beseitigung der Niederschlagswässer

Aufgrund einer geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens hier und einem heute noch nicht bekannten möglichen Belastungsgrad der anfallenden Oberflächenwasser wird das Niederschlagswasser direkt der städtischen Kanalisation zugeführt (s. auch 7.1 Boden-/Wasserhaushalt).

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.

6. Angaben zu einzelnen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Grünfläche

Mischgebiet	MI
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II
Einzelhaus/Doppelhaus	ED
Erdgeschoßfußbodenhöhe	EFH
Dachneigung	30° - 40°
Gewerbegebiet 1/ 2	GE 1 / GE 2
Grundflächenzahl	GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ 2,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	III

Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen im Gewerbegebiet dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Maximale zulässige Traufhöhe:	10,50 m
Maximale zulässige Firsthöhe:	14,00 m
Maximale zulässige Gebäudeoberkante:	14,00 m
Ausnahmsweise zulässige Traufhöhe	14,00 m

Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen v.g. Werte nicht überschreiten. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Mit der Erarbeitung und Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der am 18.06.1997 im Umweltausschuß der Stadt Übach-Palenberg zur Kenntnis genommen wurde, wird eine Optimierung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 87 erstrebt und erreicht.

Ziel des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist, durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen die ökologische Situation im Baugebiet aufzuwerten und ein gesteigertes Maß an Wohnqualität durch ein verbessertes Orts- und Landschaftsbild zu schaffen.

Entsprechend der Problematik des Landschaftsverbrauchs für Baumaßnahmen wurden für die Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Sicherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes und Berücksichtigung des Landschaftsschutzes
- Berücksichtigung der regionalen ökologischen Zusammenhänge und des Orts- und Landschaftsbildes
- Minimierung der durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- Erstellung eines Maßnahmenkataloges für nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen.

Die Schwerpunkte der Planung liegen in der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Gestaltung des Ortsbildes und in Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen auf

den Naturhaushalt. Die Zielsetzungen einer weiträumigen Landschaftsentwicklung werden ebenso berücksichtigt.

Die Zielsetzungen für das Maßnahmenkonzept sind im folgenden einzeln aufgeführt.

7.1 Boden-/Wasserhaushalt

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes wird im Rahmen städtebaulicher Planung im § 51a Landeswassergesetz gefordert, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Im Plangebiet stehen jedoch zwei wesentliche Gründe einer Versickerung des Oberflächenwassers entgegen:

1. Da im Gewerbegebiet die Art der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe noch nicht feststeht, ist der Belastungsgrad der zukünftig im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser nicht festlegbar.
2. Sickerversuche vor Ort haben ergeben, daß aufgrund der mächtigen Lößlehmauflagen die oberen Auflageschichten nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Eine Versickerung über technische Anlagen ist nur mit hohem Aufwand verbunden und daher wirtschaftlich nicht rentabel.

Eine Versickerung des in den Misch- und Gewerbegebieten anfallenden Oberflächenwassers ist aus den genannten Gründen nicht geplant. Es ist daher direkt der städtischen Kanalisation zuzuführen. Jedoch kann im Einzelfall im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB über die Möglichkeit zur Versickerung entschieden werden (s. auch 5.9).

Im Bebauungsplan wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, daß zur Vermeidung von Überschwemmungen bei Bebauung eines Grundstückes pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhalteraum von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten ist (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. Empfohlen wird die Entleerung mittels einer Pumpe.

7.2 Klima

Zur Verbesserung des Makroklimas sind innerhalb des Plangebietes möglichst vielfältige Grünstrukturen einzubringen. Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern produzieren Frischluft. Sie haben lokalklimatisch eine temperatúrausgleichende Wirkung, da sie durch Schattenwurf Aufheizungen verhindern.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind daher verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, sowie Fassadenbegrünung als kleinklimatisch verbessernde Maßnahmen empfohlen.

7.3 Biotope

Im Plangebiet vorhandenen Gehölze in Form von ökologisch wertvollen heimischen Laubbäumen und Heckenstrukturen sind nach Möglichkeit im Sinne der Eingriffsvermeidung durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Im Inneren sowie am Rand des Plangebietes sind zur Entwicklung und Stabilisierung des Naturhaushaltes Gehölzpflanzungen in Form von Einzelbäumen, Baumreihen und Feldgehölzhecken als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Im Sinne der Vernetzung sollen 'grüne Leitlinien' das Bebauungsplangebiet durchziehen.

7.4 Landschaftsbild und Erholung

Zur Verbesserung des zukünftigen Landschaftsbildes ist eine Eingrünung vor allem des westlichen Ortsrandes, als Abgrenzung zur im Westen gelegenen Roermonder Straße erforderlich.

Die Straßenräume erhalten durch Straßenbäume eine räumliche Gliederung.

Zur räumlichen Abtrennung des zukünftigen Gewerbegebietes von den vorhandenen und neuen Mischgebietsflächen ist eine 15 m breite Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen.

7.5 Ersatzmaßnahmen

Ein voller landschaftspflegerischer Ausgleich im Sinne des § 8 a BNatSchG für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft konnte im Plangebiet nicht erreicht werden. Die Stadt wird sich bemühen, geeignete städtische Flächen außerhalb des Plangebietes zu finden, um hier die zusätzlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich zu erbringen.

7.6 Zeitlicher Ausführungsrahmen der grünordnerischen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan formulierten grünordnerischen Festsetzungen sind in einem angemessenen zeitlichen Rahmen auszuführen. Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sollen daher bis spätestens 1 Jahr nach dem jeweils zugeordneten Eingriff ausgeführt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt bemüht sich bereits um den Erwerb der Gewerbegrundstücke, um sie an ansiedlungswillige Unternehmerinnen und Unternehmer zu veräußern. Die neu ausgewiesene Mischgebietsfläche ist in der Hand eines Eigentümers, der die geplanten Baugrundstücke eigens veräußern möchte.

9. Weitere Hinweise

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 87 - Raiffeisenstraße sind die textlichen Festsetzungen (s. Anlage 2) und der Landschaftspflegerische Begleitplan (s. Anlage 3, Auszug).

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 Bebauungsplan Nr. 87 - Raiffeisenstraße
- Anlage 3: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 87, erarbeitet vom Büro Rebstock, Juni 1997 (Auszug)

Der Bürgermeister

ANLAGE 1

(Abstandsliste 1990 des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung
und Landwirtschaft zum Immissionsschutz in der Bauleitplanung)

**Die Abstandsliste wurde bereits mehrfach in anderen Bebauungsplan-
Aufstellungsverfahren als Anlage beigefügt. Hierauf wird verwiesen.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**TEIL A:****Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**

Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die folgenden im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in 2 Zonen gegliedert:

Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Gewerbegebiet 2 (GE 2)

NICHT ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN

Die folgenden im GE nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe
- Vergnügungsstätten

Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässigen Betriebsarten sind auf der Grundlage des Abstandserlasses vom 21.03.1990 (MBl. NW 1990 S. 504) in den folgenden Festsetzungen enthalten:

NICHT ZULÄSSIGE BETRIEBSARTEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung) zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 (MBl. NW 1990 Seite 504) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

im GEWERBEGEBIET 1 (GE 1)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VII. Gemäß § 31 BauGB können im GE 1 auch Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

im GEWERBEGEBIET 2 (GE 2)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI. Gemäß § 31 BauGB können im GE 2 auch Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

AUFSTELLUNG A:**ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (entsprechend dem im 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 aufgeführten Warensortiment Teil A und Teil B, MBl. NW 1996, S. 922):

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Teppiche (ohne Teppichboden)
Blumen
Campingartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

SONSTIGE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GEWERBEGEBIETE:

1. Festsetzung zur passiven Maßnahme gegen Lärmimmissionen für Wohnungen im Gewerbegebiet

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" auszugehen:

Für Einwirkungsorte, die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,

tagsüber: 65 dB (A)

nachts: 50 dB (A)

2. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Maximale zulässige Traufhöhe:	10,50 m
Maximale zulässige Firsthöhe:	14,00 m
Maximale zulässige Gebäudeoberkante:	14,00 m
Ausnahmsweise zulässige Traufhöhe:	14,00 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen oder entsprechend die Gebäudeoberkanten werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
2. Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkung infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B:

- 1.0 Erhaltung- und Pflanzangebote (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- 1.1 Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten neugepflanzten und bestehenden Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die unbedingte Notwendigkeit dazu besteht. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fach-gerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS - LG 4 sind zu beachten.
- 1.2 Für Bäume und Baumgruppen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind bei Abgang adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.3 Maßnahme 
Im öffentlichen Straßenraum der Planstraße, die das Gewerbegebiet erschließt, sind auf der westlichen Straßenseite innerhalb der Stellplatzflächen großkronige Bäume in 25 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als Baumart sind Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstämme zu verwenden, Mindestpflanzgröße Stammumfang in Höhe H. 12 - 14 cm.
- 1.4 Maßnahme 
Auf der östlichen Straßenseite der Planstraße, die das Gewerbegebiet erschließt, sind auf den an den Gehweg angrenzenden privaten Grundstücksflächen Bäume in 10 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind geringfügig variabel. Im Bereich des Fußweges, der die Roermonder Straße und die Planstraße verbindet, sind die Baumstandorte so angeordnet, daß im Falle eines späteren Straßenneubaus die Bäume erhalten werden können.
Als Baumarten sind Hainbuchen (*carpinus betulus*) und Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstämme zu verwenden, Mindestpflanzgröße Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm. Es sind je im Wechsel 2 Hainbuchen und 1 Winterlinde zu pflanzen.
- 1.5 Maßnahme 
Im öffentlichen Straßenraum der das Mischgebiet erschließenden Planstraße sind mindestens 15 kleinkronige oder wahlweise großkronige Bäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Straßenabschnitt ist nur eine Baumart zu verwenden/Pflanzenliste 1 und 2.
- 1.6 Maßnahme 
Entlang der B 221 sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes großkronige Bäume als Hochstämme in 15 m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten / Pflanzenliste 1. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind geringfügig variabel.
- 1.7 Für den langfristigen Erhalt der Einzelbaumpflanzungen ist eine mindestens 6 m² große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum bereitzustellen. Die Einzelbaumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenräume sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnlichem zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen (beispielsweise *Rosa spinosissima* - *pimpinellifolia*, *Rosa arvensis*). Jede Baumpflanzung, im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen, ist durch einen Pfahl zu sichern.
- 1.8 Maßnahme 
Zwischen dem Gewerbegebiet und Mischgebiet ist zur Abgrenzung auf 15 m Breite eine standortgerechte Feldgehölzhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Das Feldgehölz ist ab den Grundstücksgrenzen auf 15 m folgendermaßen aufzubauen:
Offenhalten eines Krautsaumes auf 1 - 2 m Breite.
 - Randzonen: Pflanzung von je 4 Reihen Sträuchern, im Anschluß an die Kernzone Einstreuen von Baumgruppen 2. Ordnung als Heister
 - Kernzone: Pflanzung von 4 Reihen Bäumen 1. und 2. Ordnung als HeisterIn der Randzone ist als Reihenabstand 1 m und als Pflanzabstand in der Reihe 1 m vorzusehen.
In der Kernzone ist als Reihenabstand 1 m und als Pflanzabstand in der Reihe 2 m vorzusehen.
Pflanzung in Gruppen von 3 - 6 Stück der gleichen Art/Pflanzenliste 1,2 und 3.
Pflegemaßnahmen:
Die Gehölzflächen sind während der ersten 3 Jahre einmal jährlich zu mähen, bis die Gehölze durchgewachsen sind. Nach ca. 10 - 15 Jahren ist der Bestand zu durchforsten, d.h. es sind vor allem in der Kernzone Gehölze zu entfernen. Für die Gehölze, die sich kräftig entwickelt haben, sind verbesserte Platzverhältnisse zu schaffen.
Die Gehölze sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf Flächen von ca. 10 m Breite auf den Stock zu setzen. Die Pflegemaßnahmen sollen möglichst in den Wintermonaten durchgeführt werden. In den Monaten März bis Ende September sind Gehölzschnitte in Hecken nach § 64 LG aus Artenschutzgründen untersagt.
- 1.9 Maßnahme 
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als Ergänzung zu den nördlich an das Plangebiet anschließenden Gehölzbeständen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ein extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen.
Pflegemaßnahmen:
Der Krautsaum ist einmal jährlich im Frühherbst zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- 1.10 Gebäudewandflächen, die auf 20 m² keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m² Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden/Pflanzenliste 4.

Pflanzenlisten:

Die angegebenen Pflanzengrößen sind Mindestangaben und dürfen nicht unterschritten werden.

Pflanzenliste 1:

Großkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v.o.B. 125 - 150:

Bergahorn	Traubeneiche	Fraxinus excelsior
Silberahorn	Vogelkirsche	Castanea sativa
Bergulme	Winterlinde	Quercus robur
Buche	Acer pseudoplatanus	Quercus petraea
Esche	Acer saccharinum "Laciniatum Wieri"	Prunus avium
Kastanie	Ulmus glabra	Tilia cordata
Stieleiche	Fagus sylvatica	

Pflanzenliste 2:

Kleinkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v.o.B. 125 - 150:

Eberesche	Rotdorn	Carpinus betulus
Feldahorn	Sorbus aucuparia	Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
Hainbuche	Acer campestre	

Kleinkronige Bäume als Heister, Hei 2 x v.o.B. 125 - 150

(Liste kleinkronige Baumarten entsprechend außer Rotdorn), zusätzlich:

Holzapfel	Zitterpappel	Pyrus communis
Mehlbeere	Malus sylvestris	Populus tremula
Sandbirke	Sorbus aria	
Wildbirne	Beula verrucosa	

Pflanzenliste 3:

Sträucher, Str. 2 x v. 60 - 100:

Feldrose	Salweide	Rosa canina
Faulbaum	Schlehe	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Stechpalme	Euonymus europaeus
Hasel	Wasserschneeball	Ribes rubrum
Roter Holunder	Weißdorn	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Rosa arvensis	Salix caprea
Hundsrose	Rhamnus frangula	Prunus spinosa
Liguster	Cornus sanguinea	Ilex aquifolium
Pfaffenhütchen	Corylus avellana	Viburnum opulus
Rote Johannisbeere	Sambucus racemosa	Crataegus monogyna
Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra	

Pflanzenliste 4:

Kletterpflanzen:

a) Selbstklimmende Arten:

Efeu	Hedera helix	Parthenocissus tricuspidata
Wilder Wein		

b) Arten, die eine Kletterhilfe brauchen:

Jelängerjeliieber	Knöterich	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	Kletterrosen	Polygonum aubertii
Waldrebenarten	Lonicera caprifolium	Rosa verschiedene Arten
Waldgeißschlinge	Clematis	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"

2.0 Boden und Gewässerschutz (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

- 2.2 Das Niederschlagswasser aller Flächen ist der städtischen Kanalisation zuzuführen.
Eine Versickerung ist nicht zulässig. Bei Bebauung eines Grundstückes im Gewerbegebiet ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhaltebecken von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstückes sind diesen Raum einzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhaltereaumes 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.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

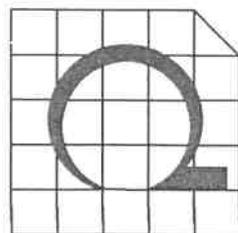
STADT ÜBACH-PALENBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 87 „HOLTHAUSEN“

AUFTRAGGEBER:

Stadt Übach - Palenberg
Bauverwaltungsamt
Rathaus

52531 Übach - Palenberg

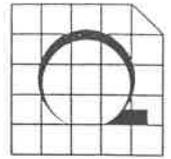
Mai 1997



UTE REBSTOCK

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG

Schulstraße 29 Tel 02452 - 939030
52525 Heinsberg - Karken



5. TRENDPROGNOSE / ENTWICKLUNGSPOTENTIAL DES PLANUNGSRAUMES OHNE DURCHFÜHRUNG DES BAUVORHABENS

Die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden sich bei Beibehaltung der heutigen Nutzung auch langfristig kaum verändern.

Verbesserungen des ökologischen Potentials sind durch eine extensivere Nutzung der Weide- und Ackerflächen oder Nutzungsaufgabe der Ackerflächen denkbar. Eine weitere Steigerung der Lebensraumqualität für Flora und Fauna kann mit Durch- und Eingrünungsmaßnahmen im Gebiet erzielt werden.

6. VERÄNDERUNGEN DURCH DAS PLANVORHABEN

6.1 Erläuterung zum Bearbeitungsablauf des LBP

In den Darstellungen des folgenden Kapitel 6 werden nur die durch die städtebaulichen Veränderungen des Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen aufgezeigt. Als Fragestellung wird zugrundegelegt: " Was für positive und negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hätten die Planinhalte des Bebauungsplanes ohne die in dem folgenden Teil III des LBP dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen?"

Aus den Darstellungen der maximal möglichen Veränderungen und Beeinträchtigungen resultieren die Ziele und landschaftspflegerischen Maßnahmen des LBP.

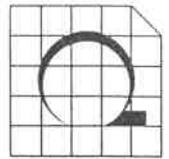
6.2 Mögliche Beeinträchtigungen

Wasserpotential:

Die massive Überbauung und Errichtung von Straßenanlagen bedingt Neuversiegelungen des Bodens. Die anfallenden Oberflächenwässer können nicht mehr über die natürlichen Bodenzonen flächig versickern, sondern fließen oberirdisch ab und werden zügig nach Einleitung in das Kanalnetz abgeführt. Die Grundwasserneubildungsrate wird somit erheblich reduziert. Großräumig betrachtet kommt es zur Mehrbelastung der Vorfluter (in diesem Fall der Wurm), Anstieg der Pegelstände und zu einer weiteren Erhöhung der Hochwassergefahr.

Bodenpotential:

Die großflächige Versiegelung der vorhandenen Böden bewirkt den nachhaltigen und vollständigen Verlust der vielfältigen Bodenfunktionen. Für die Landwirtschaft gehen Weideflächen und Ernterträge verloren. Die Böden der neuen Straßenbegleitflächen werden in verstärktem Maß durch Schadstoffanreicherungen belastet.



Klimapotential:

In klimatischer Hinsicht gehen kaltluftproduzierende offene Freiflächen verloren. Die starke Neubebauung im Gebiet verursacht durch die erhöhte Wärmerückstrahlung der versiegelten Flächen extremere Temperaturverläufe. Besonders in den Sommermonaten kann die starke Aufheizung der Flächen zu höheren Temperaturwerten führen. Zusätzlich bedingt die Ansiedlung von Gewerbe weitere Lärm- und Luftbelastungen. Insgesamt wird sich die kleinklimatische Ausgangssituation verschlechtern.

Biotoppotential:

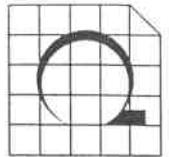
Durch die vollständige Überbauung der heute vorhandenen Grünlandstandorte und überwiegenden Verlust der Gehölzstrukturen verliert das Plangebiet nahezu seine gesamten Lebensraumqualitäten für die heimische Flora und Fauna.

Landschaftsbild:

Durch das Entfernen der typischen Ortsrandeingrünung und Neuerrichtung der meist massiven Gewerbebauten wird das Orts- und Landschaftsbild erheblich verschlechtert.

6.3 Positive Auswirkungen

Eine reale Verbesserung der im Landschaftspflegerischen Begleitplan untersuchten Potentiale des Naturhaushalts durch das Planvorhaben ist nicht anzunehmen.



III. PLANUNG

siehe Plan Nr. P-2 Gestaltung

7. ZIELSETZUNGEN DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANUNG

7.1 Grundsätze

Ziel des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es, durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen die ökologische Situation im Baugebiet zu aufzuwerten, und ein gesteigertes Maß an Wohnqualität durch ein verbessertes Ort- und Landschaftsbild zu schaffen.

7.2 Zielsetzungen für das Maßnahmenkonzept

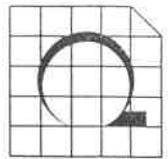
7.2.1 Boden- /Wasserhaushalt

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes wird im Rahmen städtebaulicher Planungen gefordert, anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern. Durch die Änderung des Landeswassergesetzes vom 7. März 1995 wird der §51a neu eingefügt. Gemäß diesem §51a LWG gilt: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ...“.

Im Plangebiet stehen jedoch zwei wesentliche Gründe einer Versickerung des Oberflächenwassers entgegen:

1. Da die Art der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe noch nicht feststeht ist der Belastungsgrad der zukünftig im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser nicht festlegbar.
2. Sickerversuche vor Ort haben ergeben, daß aufgrund der mächtigen Lößlehmauflagen die oberen Auflageschichten nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Eine Versickerung über technische Anlagen ist mit hohem Aufwand verbunden.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist aus den genannten Gründen nicht geplant.



7.2.2 Klima

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind innerhalb des Plangebietes möglichst vielfältige Grünstrukturen einzubringen. Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern produzieren Frischluft. Sie haben lokalklimatisch eine temperaturnausgleichende Wirkung, da sie durch Schattenwurf Aufheizungen verhindern.

Daher sind verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, sowie Fassadenbegrünungen als kleinklimatisch verbessernde Maßnahmen empfohlen.

7.2.3 Biotope

Im Plangebiet vorhandene Gehölze in Form von ökologisch wertvollen heimischen Laubbäumen und Heckenstrukturen sind nach Möglichkeit im Sinne der Eingriffsvermeidung durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Im Inneren sowie am Rand des Plangebietes sind zur Entwicklung und Stabilisierung des Naturhaushaltes Gehölzpflanzungen in Form von Einzelbäumen, Baumreihen und Feldgehölzhecken als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Im Sinne der Vernetzung sollen „grüne Leitlinien“ das Bearbeitungsgebiet durchziehen.

Bei der Auswahl der Gehölzarten für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind nur heimische, standorttypische Arten zu berücksichtigen, da diese der heimischen Fauna in vielfältiger Weise als Lebensraum dienen.

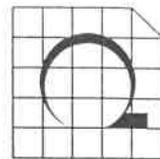
7.2.4 Landschaftsbild und Erholung

Zur Verbesserung des zukünftigen Landschaftsbildes ist eine Eingrünung vor allem des westlichen Ortsrandes, als Abgrenzung zur im Westen gelegenen Bundesstraße B 221 erforderlich.

Die Straßenräume erhalten durch Straßenbäume eine räumliche Gliederung.

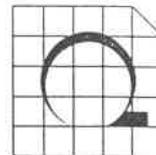
Zur räumlichen Abtrennung des zukünftigen Gewerbegebietes von den vorhandenen und neuen Mischgebietsflächen ist eine 15 m breite Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen.

Wandflächen der Gewerbebauten können durch Begrünungsmaßnahmen in Form von Fassadenbegrünungen optisch aufgewertet werden.



8. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN INNERHALB DES BAUGEBIETS

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Plan Nr. P-2 Gestaltung zeichnerisch dargestellt. Die Darstellungen sind inhaltlich entsprechend in den Bebauungsplan Nr. 87 einzuarbeiten. Zusätzlich wurden die Einzelmaßnahmen textlich formuliert und sind als *Anlage 1* dem Landschaftspflegerischen Begleitplan beigefügt. Die Anlage ist als Textteil B in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.



10. Zusammenfassung

Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan bildet den Landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Übach - Palenberg. Entsprechend den Erfordernissen der Eingriffsregelung wird eine Landschafts- und Konfliktanalyse erstellt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben und dargestellt.

Wie die tabellarische Bilanzierung in Anlage 2 zeigt, kann durch die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen der Eingriff nicht ausgeglichen werden. Für die Erzielung einer vollständigen Kompensation sind noch zusätzliche Ersatzmaßnahmen auf 3,86 ha Ackerfläche außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Schwerpunkte der Planung liegen in der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Gestaltung des Ortsbildes.

Die Zielsetzungen einer weiträumigen Landschaftsentwicklung wurden berücksichtigt.

Heinsberg - Karken, Mai 1997

Tabelle 3: Gegenüberstellung Bestand und Planung - Bilanzierung

Soll-Biotopwert (S) der Ausgleichsfläche	
S = G1 - G2	G1 = Biotopgesamtwert - Bestand (siehe Tabelle 2) 58,145
	G2 = Biotopgesamtwert - Planung (siehe Tabelle 2) 10,169
	S = Sollbiotopwert der Ausgleichs-/Ersatzfläche 47,976

Der Anteil des Ausgleichsdefizites für die Verkehrsflächen, die Bauflächen des Gewerbegebietes und Mischgebietes errechnen sich wie folgt:

Fläche:	Bestand Biotopwert Soll	Planung Biotopwert Ist	Restdefizit Soll - Ist
1. Verkehrsflächen Gewerbegebiet	3,140	0,105	3,035
2. Verkehrsflächen Mischgebiet	1,686	0,135	1,551
3. Flächen Gewerbegebiet	45,121	7,715	37,406
4. Flächen Mischgebiet	8,198	2,214	5,984
Gesamt Sollbiotopwert	58,145	10,169	47,976

Die im Plangebiet vorgesehene Ausgleichspflanzung eines Feldgehölzes von 0,615 ha ist in den Biotopgesamtwert noch nicht eingerechnet. Die Maßnahme ist jedoch entsprechend dem Biotopwert ist zuzurechnen, wenn geklärt ist, welcher Fläche die Maßnahme zugeordnet wird.

Tabelle 4.1: Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Soll-Biotopwert S = (siehe Tabelle 3)	47,976
--	---------------

Bestand (Ausgleichs-/Ersatzfläche)		Planung (Ausgleichs-/Ersatzfläche)				Wert- zuwachs Z Z=W4-W3	Ausgl.-/ Ersatz- fläche K [ha]	Ist- Biotop- wert I I=ZxK
LÖLF- Code	Kurzbezeichnung (Biotoptyp)	Wertzahl W3	LÖLF- Code	Kurzbezeichnung (Biotoptyp)	Wertzahl W4			
			BA12	1. Verkehrsflächen Gewerbegebiet: Feldgehölze	20	8	0,379	3,035
	Mischfläche: Aus überwiegend Weide, geringer Anteil teilversiegelte Fläche, und geringer Anteil Streuobstwiese	Gemittelt: 12	BA12	2. Verkehrsflächen Mischgebiet: Feldgehölze	20	8	0,194	1,551
			BA12	3. Flächen Gewerbegebiet Feldgehölze	20	8	4,676	37,406
			BA12	4. Flächen Mischgebiet: Feldgehölze	20	8	0,748	5,984

Die Tabelle 4.1 zeigt für die Flächen 1 - 4, daß durch die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen von 0,615 ha der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden kann.
Es sind noch zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, um eine vollständige Kompensation zu erzielen.

