Stadt Übach- Palenberg

Begründung
zum

Bebauungsplan
Nr. 84

Daimlerstraße

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 84 - Daimlerstraße

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

---

1. Angaben zum Plangebiet

Der Bebauungsplanbereich liegt im Osten der Stadt. Er wird begrenzt im Norden von der Friedrich-Ebert-Straße, im Westen von der Daimlerstraße und im Süden von der Jülicher Straße. Die Grenze im Osten bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Borsigstraße liegenden Grundstücke.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Größe von rund 7 ha.

2. Situation und Bestand

2.1 Derzeitige Nutzung der Grundstücke

Fast die gesamte Fläche des Bebauungsplanbereiches ist mit gewerblichen Betrieben bebaut und wird entsprechend genutzt.

2.2 Vorhandene Belastungen durch Bodenbelastungen

Altlasten sind nicht bekannt.
In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102, sind Böden im Plangebiet ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Zu beachten sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.
Der größte Teil dieser ausgewiesenen Fläche liegt unter dem vorhandenen Betrieb Spanset.

2.3 Vorhandene Belastungen durch Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, in der mögliche Emittenten auf dem Betriebsgelände der Firma SpanSet, bzw. der Firma Secutex festgestellt und die hieraus resultierenden Immissionen an der angrenzenden Wohnbebauung ermittelt werden sollten.
Die Untersuchung sagt aus, daß für die weitere Planung gemäß den vorliegenden Berechnungsergebnissen von zulässigen Immissionsbedingungen im Sinne der TA-Lärm bzw. VDI 2058 sowie nach den Orientierungswerten der DIN 18005 bei den derzeitigen Betriebsbedingungen ausgegangen werden kann. Die Immissionsrichtwerte an den südöstlich gelegenen Wohnhäusern werden derzeit nicht überschritten. Bei abweichenden Betriebsbedingungen sollte ein schalltechnischer Nachweis durch den Betrieb geführt werden.

.../2

2.4 Bodendenkmäler / Nutzungsrechte

Bodendenkmäler sowie Nutzungsrechte sind nicht bekannt.

2.5 Löschwasserbereitstellung

Entsprechend den Richtwerten der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 DVGW wird schon heute das erforderliche Löschwasser in der Daimlerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Jülicher Straße zur Verfügung gestellt.

3. Angaben zu übergeordneten und sonstigen Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

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

3.2 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Im Osten des Bebauungsplanbereiches schließt sich der Bebauungsplan Nr. 80 - Borsigstraße (Gewerbe) an und im Norden über die Friedrich-Ebert-Straße hinaus der Bebauungsplan Nr. 56.2 - Gut Weißenhaus. Der Bebauungsplan Nr. 84 - Daimlerstraße bildet einen Teil des inhaltlich zusammenhängenden Gewerbegebietes der Stadt Übach-Palenberg. Es besteht aus den Bebauungsplänen (tw. in Aufstellung) Nr. 54, 56.2, 80, 84, 85 und 87 und liegt im Osten der Stadt.

4. Planungsanlaß / Erforderlichkeitsgrundsatz

Die 1. Auflage des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg sowie die 2. Auflage von 1989 setzen für den Bereich der östlichen Daimlerstraße 'Gewerbegebiet' fest. Am 11.06.1996 beschloß der Rat die Strukturierung der Gewerbegebiete, u.a. des Bereiches an der östlichen Daimlerstraße.

5. Ziel, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

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

.../3

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 84 ist, die planungsrechtliche Situation im Gewerbegebiet Daimlerstraße eindeutig darzustellen, die Nutzung der Gewerbebetriebe zu regeln und zu strukturieren. Im Bebauungsplan 84 werden gewerbliche Flächen für Betriebe, deren Nutzungen nach § 8 BauNVO hier zulässig sind, zur Verfügung gestellt.

5.1 Gliederung des Gewerbegebietes / Immissionsschutz

5.1.1
Um den benachbarten Wohngebieten an Finkenstraße und Jülicher Straße den entsprechenden Immissionsschutz zu gewährleisten, liegt eine Staffelung des Gewerbegebietes in Gewerbegebiet 1 (GE 1) an der Jülicher Straße und südlichen Daimlerstraße und Gewerbegebiet 2 (GE 2) an Friedrich-Ebert-Straße und nördlicher Daimlerstraße vor. Nach dem Abstandserlaß 1998 des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sind in den einzelnen Zonen nur bestimmte Gewerbe- bzw. Produktionsbetriebe der einzelnen Abstandsklassen zulässig.
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß im GE 1 Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII und im GE 2 Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können auch Betriebe der nächsthöheren Klasse zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Die Liste der nicht bzw. bedingt zulässigen Betriebsarten sind dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

5.1.2
Im Plangebiet liegen aufgrund der Staffelung des Gewerbegebietes einige bestehenden Betriebe im GE 1, die nach der Abstandsliste des Abstandserlasses jedoch im GE 2 angesiedelt sein müßten. Um diesen Betrieben einen 'dynamischen Bestandsschutz' zu gewährleisten, wird die Fläche des GE 1 mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO - Erweiterte Festsetzungsmöglichkeit bei bestandsorientierter Planung (Fremdkörperfestsetzung) - versehen. Demnach werden für diese vorhandenen Betriebe, deren Nutzungen mit der Überplanung unzulässig werden, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Die 'Fremdkörperfestsetzung' nach der BauNVO ist vertretbar, da die vorhandenen Betriebe im Rahmen ihres Genehmigungsverfahrens u.a. auf evt. Geruchs- und Lärmimmissionen geprüft wurden. Desweiteren sind bis heute keine Nachbarbeschwerden bekannt, sodaß die Betriebe auch mit der vorliegenden Abstandsunterschreitung als nachbarverträglich einzustufen sind.

5.1.3
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

.../4

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 Festetzungen nicht zu rechnen oder sind unwesentlich.

5.2 Einzelhandel im Gewerbegebiet

Am 11.06.1996 beschloß der Rat die Strukturierung der Gewerbegebiete, u.a. des Bereiches an der Daimler 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; MBl. NW. 1996 S. 922) in den Gewerbegebieten 1 und 2 zugelassen.

Demnach sind in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 84 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

6. Angaben zu einzelnen Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbegebiet 1 / 2	GE 1 / 2
Grundflächenzahl	GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ 1,0
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II

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

Maximale zulässige Traufhöhe:	7,5 m
Maximale zulässige Firsthöhe:	11,0 m
Maximale zulässige Gebäudeoberkante:	11,0 m
Ausnahmsweise zulässigeTraufhöhe:	11,0 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhan-denen 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. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen: im Norden über die Friedrich-Ebert-Straße (ausgenommen dem Einkaufsmarkt Interkauf), im Osten über die Daimler Straße und im Süden über die Jülicher Straße.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Außenbereichsgrundstücke einbezogen. Daher dient der Bebauungsplan nicht der Vorbereitung des naturschutzrechtlich relevanten Eingriffes in Natur und Landschaft nach § 8 ff BNatSchG. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan ist nicht erforderlich.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes wird im Rahmen städtebaulicher Planung im § 51a Landeswassergesetz gefordert, das anfallende Niederschlags-

wasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Einer Festsetzung im Bebauungsplan, das Oberflächenwasser zu versickern, stehen jedoch zwei wesentliche Gründe entgegen:

1. Im Plangebiet sind nur noch Einzelgrundstücke nicht bebaut, bzw. nicht versiegelt. Der Großteil der Baugrundstücke wurde bereits in den 70er Jahren bebaut. Eine Versickerung, die sich auf das gesamte Plangebiet bezieht und eine 'Komplettlösung' anbietet, ist daher nicht möglich. Das Festsetzen einer Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers auf den Einzelgrundstücken würde demnach nur mit einem erheblichen Aufwand durch die einzelnen Bauherren erfüllt werden können. Ein solcher Aufwand ist jedoch technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar.

2. Da auf den Einzelgrundstücken die Art der sich möglicherweise ansiedelnden Gewerbebetriebe noch nicht feststeht, ist der Belastungsgrad der hier zukünftig anfallenden Oberflächenwasser nicht festlegbar.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Einzelgrundstücken ist aus den genannten Gründen nicht geplant. Es ist daher vorgesehen, wie bereits auf den umliegenden Grundstücken praktiziert, die Niederschlagswasser direkt der vorhandenen städtischen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

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

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß zur Vermeidung von Überschwemmungen bei der erstmaligen Bebauung eines Grundstückes pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhalteraum von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung) ist. Alle Niederschlagswasser von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstücks sind diesem Raum zuzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalteraumes 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

Anlage zu dieser Begründung:

Abstandsliste 1998 des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung
und Landwirtschaft zum Immissionsschutz in der Bauleitplanung (Auszug)

DER BÜRGERMEISTER