STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

- Daimlerstraße -
1. Änderung

VORENTWURF

STAND 05. Juni 2019

Planverfasser

Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Tel.: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de
www.isr-haan.de

Bearbeitung:
M.Sc. Milena Falkenburger

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt
Stadtplanerin AKNW / Prokuristin

Stadt Übach-Palenberg

Fachbereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1. Verfahren 4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich 4
1.3. Bestehende Situation und Umgebung 4
2. Erfordernis der Planung 6
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6
3.1. Regionalplan 6
3.2. Flächennutzungsplan 7
3.3. Bebauungspläne 7
3.4. Landschaftsplan und Schutzgebiete 9
4. Inhalte des Bebauungsplanes 9
4.1. Städtebauliches Konzept 9
4.2. Verkehrliche Erschließung 10
4.3. Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen – Ausblick 10
4.3.1. Art der baulichen Nutzung 10
4.3.2. Maß der baulichen Nutzung 10
4.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 11
5. Technische Infrastruktur 11
6. Umweltbelange 12
6.1. Schutzgut Mensch 12
6.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 13
6.3. Schutzgut Boden/Fläche 13
6.4. Schutzgut Wasser 14
6.5. Schutzgut Klima / Luft 15
6.6. Schutzgut Ortsbild 15
6.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84, Daimlerstraße, 1. Änderung soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie zu dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Sitzung des Rates am 11.07.2019 eingebracht.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist identisch mit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84. Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Übach-Palenberg im Übergangsbereich von Ortskern Übach im Westen und Gewerbestandort Holthausen im Osten. Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich unmittelbar südöstlich des Kreuzungsbereichs (Kreisverkehr) von Friedrich-Ebert-Straße (L225) und Daimlerstraße sowie nordöstlich des Kreuzungsbereichs von Daimlerstraße und Jülicher Straße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 15 die Flurstücke, 732, 941, 972, 1012, 1013, 1015, 1016, 1017, 1018, 1027, 1037, 1039, 1040, 1042, 1056, 1057, 1058, 1059, 1083, 1084, 1085, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1103, 1104, 1402, 1403, 1404, 1405, 1462, 1463 und Teile von den Flurstücken 1099 und 1413 sowie Flur 14 Flurstück 600 und Teile von Flurstück 151.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 7 ha.

Die nördliche, südliche und westliche Grenze des Plangebietes stellen die Straßenverkehrsflächen der Friedrich-Ebert-Straße im Norden, der Jülicher Straße im Süden und der Daimlerstraße im Westen dar. Im Osten wird das Plangebiet durch die angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereiche der gewerblichen Flächen an der Borsigstraße begrenzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich somit auf den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 84, für den seinerzeit mit der Aufstellung eine Strukturierung und geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbegebiete planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Anlage zu entnehmen.

1.3. Bestehende Situation und Umgebung

Die Flächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden im Bestand überwiegend durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb (Sonderpostenmarkt) genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden von der Friedrich-Ebert-Straße und im Westen von der Daimlerstraße über die dort bestehenden Zufahrten auf das Grundstück der Einzelhandelsnutzung. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich die Gewerbehallen eines auf die

Herstellung von Kunststoffen spezialisierten Betriebs. Dieser wird im Norden über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen und verfügt zur Straße über einen kleinen Stellplatzbereich, der von Einzelbäumen von der Straße abgeschirmt wird. Die übrigen Grundstücksteile des Betriebs sind vollständig versiegelt.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine unbebaute Gewerbefläche, die in den Randbereichen von Gehölzbestand gesäumt wird. Die Wiese wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten angrenzend an diese Grünfläche befinden sich bauliche Anlagen eines ehemaligen, brachgefallenen Tankstellenbetriebs.

Südlich der Grünfläche befinden sich kleinteilige, überwiegend gewerblich genutzte Gebäude und Hallen, vereinzelt auch Wohngebäude, die über die Daimlerstraße erschlossen werden. Es handelt sich neben einer Autowerkstatt u.a. um ein Gartencenter mit Pflanzenverkauf und mehreren Gewächshäusern.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb aus dem Bereich der Sicherheitstechnik. Der Firmenstandort ist sowohl über die Daimlerstraße über einen eingezäunten Stellplatz mit Toranlage und Anlieferung im rückwärtigen Bereich als auch über die Jülicher Straße mit einer Vorfahrt und einer weiteren seitlichen Grundstückseinfahrt im Südosten erschlossen.

Die Flächen des Plangebiets sind insgesamt zu großen Teilen versiegelt. Neben der teils umfassenden Bebauung der Einzelgrundstücke werden die Flächen vorwiegend als Erschließungsfläche und Parkplatzfläche genutzt.

Der nördliche Übergang des Plangebiets zur Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und die Daimlerstraße selbst sind durch einzelne Grün- und Gehölzstrukturen gegliedert. Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer begrünten Böschung zur Daimlerstraße im Nordwesten topographisch wenig bewegt.

Insbesondere die an die Friedrich-Ebert-Straße (L 225) angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden durch Verkehrslärm, das Plangebiet insgesamt durch Gewerbelärm der im Plangebiet und dessen Umfeld bestehenden Betriebe beeinträchtigt.

Nördlich des Plangebiets und der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) befindet sich das Gewerbe und Industriegebiet „Weißenhaus“ mit zahlreichen großflächigen Hallenstrukturen. Auch im Osten des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 84 liegen gewerblich genutzte Flächen. Die Gewerbenutzung ist hier von überwiegend kleinteiligen Strukturen angrenzend an die Borsigstraße geprägt.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Daimlerstraße befinden sich mit einem Leuchtenfachgeschäft und einem Handwerksbetrieb weitere gewerbliche Nutzungen sowie ein Mitarbeiterparkplatz.

Im Süden und im Westen befinden sich im weiteren Umfeld zunehmend wohnbaulich genutzte Flächen. Im Süden befinden sich direkt auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Jülicher Straße mehrere Wohngebäude.

Im Westen der Daimlerstraße wird die Wohnbebauung über einen schmalen Gewerbestreifen vom Plangebiet getrennt. Für den Gewerbestreifen westlich der Daimlerstraße wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123

„Daimlerstraße-West“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen dringend benötigter Gewerbegrundstücke geschaffen.

2. Erfordernis der Planung

Auf dem Grundstück Daimlerstraße 1 befindet sich eine Einzelhandelsnutzung. Der bestehende Markt betreibt auch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und soll im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme auf dem gleichen Grundstück neu errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 – Daimlerstraße setzt für die betreffenden Grundstücksflächen ein Gewerbegebiet (GE 2) fest. Im Gewerbegebiet GE 2 ist unter anderem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht zulässig. Für die westlichen Grundstücksflächen sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplans gilt folgende sogenannte Fremdkörperfestsetzung: „Fläche, in der für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können“. Diese Festsetzung gilt jedoch überwiegend nicht für das Grundstück der bestehenden Einzelhandelsnutzung.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Abweichend hiervon genießen vorhandene Betriebe auf Basis einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz und können bei Bedarf auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO durch eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan weder ein Kerngebiet, noch ein Sondergebiet, noch eine Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück im nördlichen Teil des Bebauungsplans hinreichend festsetzt, ist eine Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 84 nicht möglich. Folglich ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Planerfordernis ergibt sich auch hinsichtlich der bestehenden Gebäudehöhenfestsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan. Diese beschränken die Höhe für bauliche Anlagen durch Trauf- und Firsthöhen auf maximal 7,5 bzw. 11 m über Gelände. Diese Festsetzung bietet den bestehenden Gewerbebetrieben kaum Spielraum für mögliche Betriebserweiterungen und/oder Aufstockungen an den bestehenden Gebäuden und Hallen. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Entwicklung sollen die bestehenden Festsetzungen den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst und erweitert festgesetzt werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar.

Der FNP aus dem Jahr 1989 stellt entlang der Daimlerstraße und der Jülicher Straße einen Schutzabstand zu schutzwürdigen Nutzungen westlich des Plangebiets gegenüber den gewerblichen Nutzungen innerhalb der Gewerbeflächen des Geltungsbereichs dar.

Im Bereich des Plangebietes ist von Südwest nach Nordost eine oberirdische 35 kV bzw. 110 kV Elektrizitätsleitung mit dazugehörigem Schutzstreifen dargestellt. Diese Leitung wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Dadurch ergeben sich Potenziale für die Nachverdichtung und Änderung der im Bebauungsplan enthaltenen Höhenbegrenzungen, da die ehemals vorgesehenen Schutzabstände nicht mehr einzuhalten sind.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Jülicher Straße stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.

Im Norden des Geltungsbereichs sind im FNP zwei, im Süden eine weitere Umformerstation verzeichnet.

Im Norden des Plangebietes stellt der FNP öffentliche Parkplätze dar.

3.3. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Daimlerstraße“ umfasst alle Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (GE) fest. Das Gewerbegebiet wird gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) in Teilbereiche gegliedert. In den Zonen des Gewerbegebiets sind in GE 1 (Süd) Betriebsarten der Abstandsklasse I – VII in GE 2 (Nord) Betriebsarten der Abstandsklasse I – VI nicht zulässig.

In beiden Teilbereichen (GE 1 und GE 2) ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment unzulässig, mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- oder Gartenbaubetrieben mit Produkten aus eigener Herstellung (Annex-Handel), wie z.B. Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge und Zubehör, Beet- und Topfpflanzen oder Schnittblumen, Sämereien und Düngemittel.

Für die westlichen Grundstücksflächen sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplans wurde im Sinne eines „dynamischen Bestandsschutzes“ eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ aufgenommen, als Fläche, in der für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ von 0,8), der Geschossflächenzahl (GFZ von 1,6) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH max 7,5 m bzw. FH max 11,0 m über Gelände) bestimmt. Als Bezugspunkt wird die an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandene Höhe der zugehörigen

Erschließungsstraße bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine großzügige Baugrenze festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebietes gibt es folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 46 „Finkenstraße-Ost“ 1. Änderung und 2. Vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Finkenstraße-Ost“ liegt westlich der Daimlerstraße angrenzend an das Plangebiet. Angrenzend an die Verkehrsfläche der Daimlerstraße wird dieser Plan durch den Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“ überplant. Für die Grundstücksflächen an der Finkenstraße im Westen und die Jülicher Straße im Süden wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind über eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) definiert.

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“

Der Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“ und diverse Änderungen setzten für die nördlich an die Friedrich-Ebert-Straße angrenzenden Flächen überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse, die GRZ, die GFZ sowie teilweise durch die First- und Traufhöhe bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen definiert. Angrenzend an die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße (L225) nördlich des Plangebiets wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“ umfasst auch Flächen westlich der Daimlerstraße zwischen Beggendorfer und Friedrich-Ebert-Straße. Angrenzend an die Daimlerstraße wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt. Aus der zeichnerischen Darstellung für diesen Bereich geht hervor, dass hier eine Fläche mit humosen Böden ausgewiesen wird, deren Ausdehnung sich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Daimlerstraße“ östlich der Daimlerstraße erstreckt.

Bebauungsplan Nr. 80 „Borsigstraße“

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 80 „Borsigstraße“ setzt für den Geltungsbereich gegliederte Gewerbegebiete fest. Direkt angrenzend an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84 „Daimlerstraße“ setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 sowie im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten 110 kV Hochspannungsfreileitung eine eingeschossige Bebauung fest. Auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“ wurde im Jahr 2018 aufgestellt, um gewerbliche Flächen im Anschluss an die bestehende

Wohnbebauung an der Finkenstraße auszuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Finkenweg“ wurden damit für diesen Bereich überplant. Außerdem wurde die Fläche der Daimlerstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“ setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ, die GFZ, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen definiert.

Bebauungsplan Nr. 126 „Beggendorfer Straße“

Mit dem gemäß § 13a BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 126 – Beggendorfer Straße – wird im Sinne der Innenentwicklung für den Bereich einer straßenbegleitenden Baulücke (öffentliche Grünfläche) zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Beggendorfer Straße eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

3.4. Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans I/2 „Teverener Heide“ (Ost) des Kreises Heinsberg.

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Daimlerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße verkehrlich gut erschlossen. Der Standort ist im Stadtgebiet strategisch günstig gelegen und bietet sich auch als Fläche für eine gewerbliche Einzelhandelsnutzung im Übergangsbereich von wohnbaulicher Bebauung im Südwesten zu Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Nordosten des Stadtgebiets an.

Die Flächen des Plangebietes sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 – Daimlerstraße als Flächen der Innenentwicklung weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein räumliches Angebot für die Entwicklung der bereits ansässigen, aber zukunftsgerichtet auch für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben kleiner und mittlerer Unternehmen sowie Handwerksbetriebe zu schaffen. Der Bebauungsplan soll eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke für vorhandene und zukünftige Betriebe vorbereiten, jedoch gleichzeitig eine erforderliche Rücksichtnahme - insbesondere hinsichtlich der Aspekte Bestand und Umfeld sowie Nutzungen (Einzelhandel) - zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten sichern. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte städtebauliche Konzeption, soll daher eine Aufstockung und untergeordnet auch eine Ausweitung baulicher Anlagen vorbereiten.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der stark am Bestand orientierten Änderungen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des umliegenden Straßenverkehrs durch die Planung nicht beeinflusst wird.

4.3. Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen – Ausblick

Nachfolgend werden die wesentlichen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen dargelegt.

4.3.1. Art der baulichen Nutzung

Der auf den Flächen des Plangebiets vorhandene Einzelhandelsmarkt soll im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme auf dem gleichen Grundstück neu errichtet und geringfügig erweitert werden. Insgesamt sind 2.500 m² Verkaufsfläche und 300 m² Außenverkaufsfläche vorgesehen. Es handelt sich folglich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der auch zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreibt.

Im Rahmen einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt das Büro BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (Juni 2017) zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit innerhalb des Stadtgebiets oder in den Nachbarkommunen ausgehen.

Mit der bestehenden Einzelhandelsnutzung handelt es sich um einen seit 1997 vor Ort ansässigen Markt. Am gleichen Standort sind dieser Einzelhandelsnutzung bereits seit Jahrzehnten Supermarktnutzungen vorausgegangen, es handelt sich somit um einen im örtlichen Angebot etabliert besetzten, langjährig allgemein bekannten Betrieb.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse des Büros BBE soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens durch die Aufnahme einer Fremdkörperfestsetzung für den nördlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 84 erfolgen. Mit dieser Festsetzung kann grundsätzlich die Erneuerung des im Bestand vorhandenen Betriebs inklusive geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten gesteuert werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet bereits ansässigen Betriebe einerseits und um die Ansiedlung weiterer, nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgeschlossenen Betriebe für gesundheitliche Zwecke geändert; diese sollen zukünftig zulässig sein.

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max) bestimmt.

Für das gesamte Plangebiet sollen weiterhin im Sinne des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 gelten.

Mit der 1. Änderung wird der untere und obere Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Sinne der aktuellen Rechtsauffassung neudefiniert. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt). Als eindeutiger oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Unter Berücksichtigung des Bestands und der baulichen Gegebenheiten im Umfeld des Geltungsbereichs wird eine gestaffelte Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Sowohl im Norden an der Friedrich-Ebert-Straße als auch im Süden an der Jülicher Straße werden bauliche Höhen von bis zu 20 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann zu den bestehenden Straßenverkehrsflächen eine Aufstockung der Bestandsgebäude ermöglicht werden, die zur städtebaulichen Fassung des Gewerbegebiets in den Randbereichen beiträgt. Für den Bereich der Einzelhandelsnutzung wird die Höhe baulicher Anlagen nur geringfügig erweitert, um der beabsichtigten Neubauplanung des Gebäudes einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen. Gleichzeitig ist mit der Anpassung der bestehenden Festsetzungen eine erhöhte bauliche Fassung im Bereich des Kreisverkehrs beabsichtigt.

Im Inneren des Geltungsbereichs werden die bestehenden Höhenfestsetzungen beibehalten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für diese Flächen nicht verändert. Mit dieser Festsetzungssystematik wird ein angemessener Übergang zur benachbarten, zweigeschossigen Bebauung an der Daimlerstraße-West gesichert. Mit der bestehenden Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird mit der Aufnahme von Höhenangaben über NHN konkretisiert und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind insgesamt auf den Bestand und die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets abgestimmt und erlauben zukünftigen Bauherren einen angemessenen Spielraum.

4.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen im Übergangsbereich zu den im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angrenzenden Gewerbegrundstücken an der Borsigstraße. Die Anpassung erfolgt im direkten Anschluss an den für den angrenzenden Bereich rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 80. Die darin getroffene Ausweisung der Baugrenzen erfolgt nach Westen hin ohne Grenzabstand bis unmittelbar zur Grenze des Geltungsbereichs. Da es sich um zusammenhängende Gewerbegrundstücke eines Betriebes handelt, soll die Ausweisung der Baugrenzen in der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans ebenfalls bis zur Grenze des Geltungsbereichs erfolgen.

5. Technische Infrastruktur

<u>Versorgung</u>

Die technische Versorgung des Plangebietes kann weiterhin über die vorhandenen Leitungsnetze sichergellt werden.

Niederschlagswasser

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum Großteil bereits bebaut. Das Niederschlagswasser soll wie im Bestand direkt der vorhandenen städtischen Kanalisation zugeführt werden.

Bei der erstmaligen Bebauung eines Grundstücks 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 Grundstücks sind diesem Raum einzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalteraumes hat dessen Entleerung gedrosselt gemäß den Angaben der textlichen Festsetzung zu erfolgen.

6. Umweltbelange

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Begründung wird im weiteren Verfahren auch ein Umweltbericht beigefügt.

Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der zum aktuellen Verfahrensstand relevanten Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.

6.1. Schutzgut Mensch

Gewerbelärm

Im Bestand kommt es laut Umgebungslärmkartierung (2017) des LANUV NRW im Plangebiet lediglich im Nahbereich der Friedrich-Ebert-Straße im Tages- und im Nachtzeitraum zu mäßigen Verkehrslärmeinträgen der nördlich verlaufenden Landesstraße mit Lärmpegeln im Nachtzeitraum von rund 60 dB an den nördlichen Fassaden der Bestandsgebäude. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden von der nördlichen Bebauung im Plangebiet, die selbst bereits zur Straße abgerückt angeordnet wurde, abgeschirmt. Die Verkehrslärmbelastung ist grundsätzlich für die wenig sensiblen Nutzungen im Plangebiet als tragbar einzustufen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden zum derzeitigen Kenntnisstand eingehalten.

Im Plangebiet entstehen im Zuge der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Kunden- sowie Liefer- und Betriebsverkehren Gewerbelärmemissionen. Durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe befinden sich im Umfeld des Plangebietes ebenfalls verschiedene gewerbliche Geräuschemittenten.

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine relevanten Anpassungen hinsichtlich der entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen zu erwarten.

Verkehrslärm

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

6.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 – Daimlerstraße wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erarbeitet (Artenschutzprüfung Stufe 1). In diesem Rahmen wurden die Flächen des vorliegenden Plangebietes bereits durch Kartierungen im Frühjahr 2019 untersucht. Im Ergebnis konnten zum aktuellen Verfahrensstand keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden.

Durch die Bestandsnutzung (Gewerbe sowie gewerblich-industrielle Nutzung im Umfeld) stellt sich das Plangebiet als relativ strukturlos dar. Elemente wie Bäume, Sträucher, Hecken oder Brachflächen, die einen attraktiven Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten können, fehlen nahezu vollständig. Lediglich im zentralen Plangebiet befindet sich eine Grünfläche mit umgebenden Gehölzbestand.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist sicherzustellen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen gefährdet werden. Hierzu sind gegebenenfalls Vorgaben für den Bebauungsplan zu formulieren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

6.3. Schutzgut Boden/Fläche

Im Plangebiet liegen gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Diensts NRW (1:50 000) überwiegend tonig-schluffige Parabraunerden mit einer hohen nutzbaren Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss vor. Die Böden verfügen über eine hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion. Untergeordnet liegen südöstlich des Kreuzungsbereichs Daimlerstraße / Friedrich-Ebert-Straße tonig-schluffige Kolluvisole vor. Es handelt sich um fruchtbare, schwach humose Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion und natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Es besteht eine sehr hohe und extrem hohe nutzbare Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss.

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L51 02, weist im Kreuzungsbereich Daimlerstraße / Friedrich-Ebert-Straße untergeordnet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Es ist vorgesehen im Bebauungsplan die Bereiche mit humosen Boden wegen der Baugrundverhältnisse zu kennzeichnen, da bei einer Bebauung ggf. besondere

bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden können.

Im Bestand wird das Plangebiet überwiegend gewerblich, untergeordnet auch als Wiesenfläche genutzt. Die anstehenden Böden sind daher überwiegend anthropogen überformt (Bodenauf- und –abtrag, Versiegelung, Verdichtung) und die Bodenteilfunktionen überwiegend gestört.

Belastungen des Bodens sind zum derzeitigen verfahrensstand nicht bekannt. Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten vor.

Das Gelände liegt im Einflussbereich des ehemaligen Stein- und Braunkohlenbergbaus (Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ bzw. Bergwerksfeld Übach Trennstück und Union 50). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Einwirkungen des Stein- und Braunkohlenbergbaus durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche möglich. Das Plangebiet ist durch Sümpfungs- und Hebungsmaßnahmen des umgehenden Braunkohle-abbaus sowie Flutungsmaßnahmen betroffen, welche gegebenenfalls zukünftig zu Schäden an der Oberfläche führen können. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Zukünftige bergbauliche Maßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Zunahme der Neuversiegelung der Flächen. Die geplante Ausweitung der Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans dient der optimierten Nutzung und Nachverdichtung der innerstädtischen Gewerbeflächen hat planungsrechtlich keine Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad. Mit den geänderten Festsetzungen wird der Grundsatz der nachhaltigen Bodennutzung im Sinne des Baugesetzbuches erfüllt.

6.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist folglich ausgeschlossen.

Das Grundstück liegt im Einflussbereich der Sümpfungsmaßnahmen der benachbarten Braunkohlentagebaue.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets.

Bei einer Durchführung der Planung wird keine Zunahme der Neuversiegelung vorbereitet, folglich sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Überschwemmungen ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan auf den Grundstücken jeweils ein Rückhaltebecken (Rückhaltevorrichtung) vorzusehen. Alle Niederschlagswasser sind über die Einleitung in den Rückhalteraum gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser insgesamt ist nicht zu befürchten.

6.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet und damit die umgebende Region sind dem atlantischen Klimaraum mit milder, maritimer Luft zuzuordnen, was sich in den milden Wintern und mäßig warmen Sommern widerspiegelt. Die Jahresniederschläge betragen im langjährigen Mittel rd. 700 bis 750 mm. Die Sommermonate von Juni bis August stellen mit rd. 70-85 mm monatlich die niederschlagsreichsten Monate dar, während zwischen Februar und April lediglich rd. 45 mm gemessen werden.

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- und Industrieklima im Übergangsbereich von dicht zu offen sowie im Osten angrenzend an Stadtrandklima dargestellt. Das von Gewerbe- und Industrie geprägte Klimatop wird u.a. durch einen hohen Versiegelungsgrad und folglich starke sommerliche Aufheizungen charakterisiert. Es herrscht ein relativ trockenes Mikroklima, dass durch erhöhte Luftschadstoff-/ und Abwärmebelastung beeinflusst wird.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans kann kleinräumig zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung durch die mögliche Erhöhung der Baukörper führen.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Übach-Palenberg werden aufgrund des bereits im Bestand stark eingeschränkten Luftaustausches und angesichts des nahegelegenen offenen Landschaftsraumes als nicht erheblich eingestuft.

6.6. Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen mit den zugehörigen Erschließungs- und Parkplatzflächen großteils versiegelt und überwiegend bebaut.

Durch die bestehenden und die benachbarte überwiegend gewerbliche und industrielle Nutzung sind zahlreiche großflächige Hallenbauwerke und entsprechende technische Anlagen im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden.

Insgesamt ist das Ortsbild im Umfeld des Plangebietes durch die intensive gewerblich-industrielle Nutzung als relativ strukturlos zu bezeichnen. Das Umfeld ist von den funktional gestalteten Betriebsgebäuden sowie von Einzelhausbebauung in nahegelegenen Wohnbereichen geprägt. Das Ortsbild stellt sich insgesamt im Bereich des Plangebiets als nicht hochwertig bezüglich der Parameter Vielfalt, Eigenart und Schönheit dar.

Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Rahmen eines angemessenen Einfügens neuer oder zu erweiternder / ergänzender Baukörper in die baulich geprägte Umgebung.

Aufgrund des insgesamt eher als gering einzustufenden Werts des Ortsbilds im Plangebiet und in seinem Umfeld sowie den geringfügigen Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht mit einer Beeinflussung dieses Schutzguts zu rechnen.

6.7. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt in einem besonders siedlungsgünstigen Gebiet der Jülicher Lössbörde. Seit der Jungsteinzeit (etwa 5500 v. Chr.) werden die fruchtbaren Böden in dieser Region landwirtschaftlich genutzt und haben seither zu einer intensiven Besiedlung geführt. Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine konkreten Hinweise auf Bodenfunde im Bereich des Plangebiets vor. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht im Vergleich zum aktuellen Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe in den Boden.

Weitere Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht bekannt.