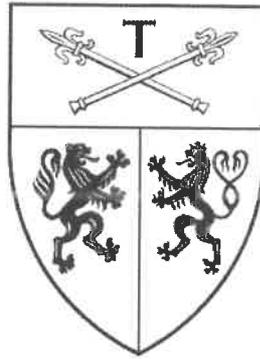


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 126 - Beggendorfer Straße -

## 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](mailto:mail@isr-haan.de)

[www.isr-haan.de](http://www.isr-haan.de)

Bearbeitung:

M.Sc. Ann-Katrin Söhngen

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt

Stadtplanerin AKNW / Prokuristin

## Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung

Rathausplatz 4

52531 Übach-Palenberg

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
1.1	Verfahren .....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Bestehende Situation und Umgebung .....	6
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bebauungspläne.....	7
3.4	Landschaftsplan und Schutzgebiete .....	7
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Konzept.....	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
4.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.2.4	Verkehrsflächen.....	10
4.2.5	Geh- und Fahrrecht .....	10
4.2.6	Grünflächen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
5.	Technische Infrastruktur .....	10
<b>6.</b>	<b>Kennzeichnungen und Hinweise .....</b>	<b>11</b>
6.1	Kennzeichnungen .....	11
6.2	Hinweise.....	12
<b>7.</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
7.1	Schutzgut Mensch .....	13
7.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	15
7.3	Schutzgut Boden / Fläche.....	15
7.4	Schutzgut Wasser .....	17
7.5	Schutzgut Luft / Klima.....	17
7.6	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild .....	18

7.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	18
8.	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>18</b>
9.	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Verfahren**

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 126 – Beggendorfer Straße – wird als sogenannter "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dienen soll, Flächen mit einem Nachverdichtungspotenzial (hier: straßenbegleitende Baulücke) in zentraler Lage einer sinnvollen und nachhaltigen baulichen Nutzung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, die in Summe über eine Grundfläche verfügen die oberhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

Die Beschlüsse zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 126 – Beggendorfer Straße – wurden in der Sitzung des Rats am 21.02.2019 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 11.03.2019 bis 12.04.2019.

Der Satzungsbeschluss durch den Rat erfolgte in der Sitzung am 28.11.2019.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten des Ortsteils Übach der Stadt Übach-Palenberg.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Grundstücksflächen eines an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Daimlerstraße angeordneten Gewerbebetriebes, im Süden an die Beggendorfer Straße und das planungsrechtlich vorbereitete Gewerbegebiet Daimlerstraße – West sowie die Bestandswohnbebauung in der Finkenstraße, im Westen an die Bestandswohnbebauung an der Kieswinkelstraße sowie im Norden an die Friedrich-Ebert-Straße (L225).

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg:

- Flur 14 das Flurstück 650 sowie teilweise die Flurstücke 144, 355, 356
- Flur 15 teilweise die Flurstücke 1398 und 1399

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 4.140 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

### **1.3 Bestehende Situation und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Beggendorfer Straße und besteht im Wesentlichen aus einer Wiesenfläche. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist eine Strauch- und Baumreihe angeordnet. Auch im Übergang zur Beggendorfer Straße ist die vorhandene Böschung mit einer leichten Baum- und Strauchvegetation bewachsen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Wohnbebauung an der Kieswinkelstraße und im Osten an einen Gewerbebetrieb mit einer zur Beggendorfer Straße orientierten Stellplatzanlage.

Jenseits der Daimlerstraße befindet sich das Gewerbegebiet Daimlerstraße - Ost. Im Südosten des Plangebietes soll das Gewerbegebiet Daimlerstraße – West entstehen. Im Südwesten und Westen grenzen Wohngebiete an. Im Norden des Plangebietes jenseits der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich das Gewerbegebiet Weißenhaus.

## **2. Erfordernis der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt vor dem Hintergrund des in § 1a Abs. 2 BauGB manifestierten Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden das Ziel, innerstädtische Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung zu nutzen und eine Nachverdichtung am Standort umzusetzen. Die südlichen Flächen des Plangebietes sollen daher im Sinne einer Baulückenschließung an der Beggendorfer Straße für eine wohnbauliche und gewerbliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

## **3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **3.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt die betreffenden Flächen im Übergang zwischen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Somit lässt sich das geplante Mischgebiet vollständig aus den Darstellungen des Regionalplans entwickeln.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

Im Süden des Plangebietes sind eine von Süd-West nach Nord-Ost verlaufende Fernmeldeleitung und ein 10 KV-Elektrizitätskabel dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig wird für den südlichen Bereich der Plangebietsflächen Mischgebiet dargestellt. Es liegen keine Informationen dazu vor, ob diese Darstellung noch aktuell ist.

### 3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht folgender rechtskräftiger Bebauungsplan:

#### Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 (2) „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“. Dieser setzt im Bereich des vorliegenden Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher fest. Ferner wird die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche überlagert mit einem Hinweis auf einen Bereich für humose Böden.

Die Beggendorfer Straße ist als Straßenverkehrsfläche, die südliche Böschungskante als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebietes gibt es folgende Bebauungspläne:

#### Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“

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.

#### Bebauungsplan Nr. 123 „Daimlerstraße-West“:

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.

### 3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans I/2 „Tevereiner Heide“ des Kreises Heinsberg.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet und ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes.

### Naturraum

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet der Jülicher Börde (NR-554) im gleichnamigen Landschaftsraum (LR-II-001) zuordnen. Die Zielmaßnahmen dieses Landschaftsraumes sind in der Sicherung und Entwicklung nachhaltiger Nutzungssysteme der Bördenlandschaft durch schonende Bewirtschaftung der druck- und erosionsempfindlichen Lössböden und in der Anreicherung der Landschaft und Etablierung eines lokalen Biotopverbundes durch Gehölzpflanzungen entlang der Straßen sowie der Schaffung nicht oder extensiv bewirtschafteter Säume entlang der Flurwege zu sehen. Ferner sollen die Erhaltung und die Förderung dörflicher Strukturen und gewachsener Ortsrandlagen durch Sicherung und Entwicklung eines Grüngürtels in Hof- und Ortsrandlagen und die Pflege und Entwicklung erhalten gebliebener Strukturelemente der traditionellen Kulturlandschaft wie Obstweiden, Hecken und parkartige Flächen forciert werden.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Flächen des Plangebietes werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 Beggendorfer Straße als Flächen der Innenentwicklung nachverdichtet. Ziel ist, eine Baulückenschließung entlang der Beggendorfer Straße planungsrechtlich vorzubereiten. Im Übergang zwischen östlich angrenzendem Gewerbebetrieb und westlich angrenzender Wohnbebauung ist eine gemischte Nutzungsform aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung angestrebt. Im nördlichen Plangebiet wird die im Bestand vorhandene Wiesenfläche erhalten und extensiviert. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird langfristig eine Eingrünung des Plangebietes in Fortführung der vorhandenen Grünstrukturen entlang der Friedrich-Ebert-Straße bilden.

Das Plangebiet ist von der Daimlerstraße über die Beggendorfer Straße gut erschlossen.

### **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt angrenzend an die Beggendorfer Straße ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen bzw. die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Es ist Ziel der Stadt Übach-Palenberg, die Einzelhandelsentwicklung auf die Ortskerne und Nahversorgungsbereiche zu konzentrieren. Hier wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg verwiesen, welches sich gegen eine weitere Einzelhandelsnutzung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausspricht. Folglich wird mit Bezug auf das Einzelhandelskonzept sowohl zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Für den Ausschluss von Vergnügungsstätte, Bordellen und bodellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die mit den genannten Betrieben häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den gestalterischen Zielen für den Bereich der Baulückenschließung im Übergang zur Wohnbebauung an der Kieswinkelstraße und der Finkenstraße. Es werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild sowie sogenannte „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Diese kommen besonders zum Tragen, da sich direkt angrenzend an das Plangebiet Wohnnutzungen befinden, die durch typische negative Begleiterscheinungen von Vergnügungsstätten und ähnlichen Betrieben beeinträchtigt werden könnten.

Tankstellen sind im festgesetzten Mischgebiet unzulässig, da der mit einer solchen Nutzung verbundene Flächenbedarf eine weitergehende Nutzung im Plangebiet nicht ermöglichen würde. Ziel ist jedoch, die vorhandene Baulücke mit einer straßenbegleitenden wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung zu schließen und eine klare stadträumliche Kante zu erwirken. Auch ist die Umsetzung einer Tankstelle an diesem Standort aufgrund der mit einer solchen Nutzung einhergehenden Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld (Wohnbebauung) vereinbar.

Der Gebietstyp Mischgebiet bleibt auch mit den getroffenen Einschränkungen gewahrt.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen zur GRZ (0,6) und GFZ (1,2) entsprechen der Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Mit den Festsetzungen wird eine gute Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale im Sinne der angestrebten innerstädtischen Nachverdichtung vorbereitet. Dem Ziel einer guten Ausnutzung der Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf Grundlage des Baugesetzbuches wird Rechnung getragen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird korrespondierend zur GRZ und GFZ mit maximal zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird ein harmonisches Einfügen eines neuen Baukörpers zwischen der östliche angrenzenden zweigeschossigen gewerblichen Nutzung und der westlich angrenzenden eingeschossigen wohnbaulichen Nutzung mit Satteldach planungsrechtlich vorbereitet.

#### **4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt. Um eine möglichst flexible Anordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Bedingungen (Böschung entlang der Beggendorfer Straße) auf dem Plangrundstück zu ermöglichen, wird eine möglichst großzügige

straßenbegleitende Baugrenze festgesetzt. Die rückwärtigen Bereiche des Mischgebietes werden bewusst nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier die Entstehung rückwärtiger Gartenflächen zu erwirken und die Errichtung eines straßenbegleitenden Baukörpers vorzubereiten.

#### **4.2.4 Verkehrsflächen**

Die das Plangebiet erschließende Beggendorfer Straße inklusive der südlich angrenzenden Böschung wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

#### **4.2.5 Geh- und Fahrrecht**

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes wird eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger (private Grünfläche) belastet. Mit der Festsetzung wird die Sicherung der Zuwegung der festgesetzten privaten Grünfläche von der Beggendorfer Straße planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzung ist erforderlich, da eine Zuwegung von der Friedrich-Ebert-Straße / L225 aufgrund der vorhandenen Böschung und im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs von dieser übergeordneten Verbindungsstraße nicht möglich ist.

#### **4.2.6 Grünflächen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Norden des Plangebietes wird angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße analog des rechtskräftigen Bebauungsplans eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Festsetzung Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt. Ziel ist die Entwicklung der Extensivwiese mit ergänzenden Baumpflanzungen (11 Obstbäume, Blühstreifen, 2- bis 3-malige Maht). Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung der Fläche pro m<sup>2</sup> von 3 ½ ökologischen Werteinheiten gemäß der im Jahr 2008 vom LANUV veröffentlichten Methode der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Somit werden 8.152 Ökopunkte generiert.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird gelten die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Auch ist der vorliegend mit einem Mischgebiet entlang der Beggendorfer Straße überplanten Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 „Weißenhaus“ kein naturschutzfachlicher Wert zugeordnet worden, der ausgeglichen werden müsste. Entsprechend können die generierten Ökopunkte einem anderen Planvorhaben zugeordnet werden.

Entlang der L225 (Friedrich-Ebert-Straße) ist die vorhandene Gehölz- und Baumreihe dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

### **5. Technische Infrastruktur**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll über die in der Beggendorfer Straße vorhandenen Kanäle erfolgen.

## **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 123 Daimlerstraße – West wurde im Rahmen eines hydrologischen Gutachtens über die Versickerung von Niederschlagswasser<sup>1</sup> die Versickerungseignung der Böden untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung ist eine Versickerungsfähigkeit überwiegend gegeben. Sofern im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich ist, kann eine Versickerung nicht gefordert werden. Sie ist aber grundsätzlich zulässig, wenn die erforderlichen höheren Aufwendungen für die Einrichtung und Unterhaltung der Versickerungsanlagen in Kauf genommen werden. Gemäß der Bodenkarte (1:50 000) des Geologischen Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen handelt es sich im Plangebiet überwiegend um vergleichbare Böden, so dass von einer Versickerungseignung auszugehen ist.

Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen sollte, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei einem Flurabstand von ca. 30 m ist diese Forderung erfüllt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg, Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Sollte im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren festgestellt werden, dass eine Versickerung wider Erwarten nicht möglich ist, ist die Möglichkeit zum Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Beggendorfer Straße gegeben. Die Fläche des festgesetzten Mischgebietes wurde im Generalentwässerungsplan als Gewerbefläche mit höheren Überstau- bzw. Überflutungsschutz berücksichtigt (Befestigungsgrad 83% veranschlagt).

## **6. Kennzeichnungen und Hinweise**

### **6.1 Kennzeichnungen**

In den Bebauungsplan werden folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

#### **1. Bergbauliche und geologische Einwirkungen**

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich Braunkohle- und ehemaligen Steinkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels beim noch andauernden Abbau von Braunkohle möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch beim

---

<sup>1</sup> Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umwelttechnik, Hydrogeologisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser, Aachen, 28.09.2018

Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

## **2. Erdbebenzone und geologische Untergrundklasse**

Das Plangebiet der Stadt Übach-Palenberg, Gemarkung Übach-Palenberg, liegt in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die Teile 1, 1/NA, 4 und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

## **3. Flächen mit humosen Böden**

Im Bereich der Flächen mit humosen Böden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **6.2 Hinweise**

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

### **1. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4 in 52531 Übach-Palenberg eingesehen werden.

### **2. Bodendenkmalschutz**

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 9039-0, Fax 02425 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

### **3. Geräuschimmissionen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens

für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### **4. Einbau von Recyclingbaustoffen**

Vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen im Rahmen der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – zu beantragen. Auskünfte hierzu sind beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – unter Tel.: 02452/13-6112 und -6145 zu erhalten.

### **7. Umweltauswirkungen**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Die Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung der relevanten Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.

#### **7.1 Schutzgut Mensch**

Die mit einem Neubauvorhaben einhergehenden Verkehre werden über die Beggendorfer Straße abfließen und vom allgemeinen Verkehrsaufkommen aufgenommen.

##### Verkehrslärm

Von der Friedrich-Ebert-Straße wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Diese werden im Rahmen der Bauleitplanung anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau beurteilt. Für Mischgebiete sind demnach Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu berücksichtigen. Gemäß Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) sind im nördlichen Plangebiet überwiegend Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A), direkt angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße Pegel von bis zu 65 dB(A) zu erreichen. Im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes werden diese Pegel nicht erreicht. So sind im Plangebiet im Hinblick auf die Verkehrslärmeinwirkungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

##### Gewerbelärm

Von den östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben sowie den weiteren an der Daimlerstraße vorhandenen Gewerbeflächen wirken Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> ermittelt und bewertet.

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Kadansky-Sommer (IBK), Schallimmissionstechnische Bestandsaufnahme über einen Teil der Gewerbeflächen nordwestlich des Plangebietes, Vorbelastung aus gewerblichen Anlagen, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 / TA Lärm, Alsdorf, 11.2018

Im Rahmen der Bauleitplanung wird der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bewertet. Für Mischgebiete gelten demnach Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist an relevanten Immissionspunkten am östlichen Rand des Baufensters im Plangebiet mit Immissionspegeln von 48 dB(A) tags zu rechnen. Die Pegel zur Nachtzeit liegen nicht oberhalb von 30 dB(A). Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete deutlich unterschritten. Im Plangebiet sind somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Für die bestehenden Gewerbebetriebe, hierunter auch die weiter entfernt liegenden Gewerbeflächen an der Daimlerstraße, sind noch ausreichend Restkontingente vorhanden, so dass eine Einschränkung der Betriebstätigkeit der umliegenden Betriebe mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 126 nicht zu befürchten ist.

Eine detaillierte Darstellung ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

#### Geruchsimmissionen Bonback GmbH & Co. KG

Im näheren Umfeld des Plangebiets betreibt die Bonback GmbH & Co. KG in der David-Hansemann-Straße 1-25 eine nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage zur Herstellung von sonstigen Nahrungsmittelerzeugnissen aus tierischen und pflanzlichen Rohstoffen (Großbäckerei). Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchsimmissionen in relevantem Ausmaß durch den Backvorgang gegeben sind. Bereits im näheren Umfeld der Fa. Bonback befindet sich westlich der David-Hansemann-Straße Wohnbebauung. Diese ist planungsrechtlich in den Bebauungsplänen Nr. 54 und 87 an der Raiffeisenstraße und entlang der Roermonder Straße teilweise als Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die zulässigen Geruchsimmissionswerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL – für Mischgebiete im Bereich des vorliegenden Plangebietes eingehalten werden, da diese bereits an der näher gelegenen Mischgebietsbebauung eingehalten werden müssen.

#### Geruchsimmissionen Universal Polythex Kunststoffe GmbH

In der weiteren Umgebung des Plangebiets betreibt der Betrieb Universal Polythex GmbH in der Friedrich-Ebert-Straße 15 eine nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht genehmigungsbedürftige Anlage zur Verarbeitung verschiedener Thermoplaste. Im Laufe der Betriebsprozesse verflüchtigen sich einige Monomere und werden im gasförmigen Zustand freigesetzt. Die freigesetzten Monomere können dabei zu Geruchsbelästigungen führen. Maßnahmen in Form einer thermischen Nachverbrennungsanlage (TNV) zum Sammeln und Behandeln der geruchsbelasteten Abluft wurden bereits umgesetzt – weitere Maßnahmen befinden sich noch in der Planung und Umsetzung. Es ist mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Die Geruchsimmissionen liegen jedoch im gesetzlich zulässigen Bereich (Geruchsbelästigungen in Mischgebieten an 10% der Gesamtjahresstunden zulässig) gemäß der Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).

An der Borsigstraße befinden sich Betriebsleiterwohnungen. Darüber hinaus befindet sich an der Finkenstraße weitere planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohnnutzung, die sich näher am Anlagenstandort der Universal Polythex Kunststoffe GmbH befindet als das Plangebiet. Entsprechend ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die zulässigen Geruchsimmissionswerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL – für Mischgebiete im Bereich des vorliegenden Plangebietes eingehalten werden, da diese bereits an der näher gelegenen Wohngebietsbebauung eingehalten werden müssen und das Plangebiet nicht näher als die bestehende Wohnnutzung an das Betriebsgelände von Universal Polythex GmbH heranrückt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen des BImSchG an den Betrieb nach geltendem Stand der Technik eingehalten werden.

## **7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 123 Daimlerstraße - West wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>3</sup> zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erarbeitet (Artenschutzprüfung Stufe 1). In diesem Rahmen wurden auch die Flächen des vorliegenden Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 126 untersucht. Im Ergebnis konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen gefährdet werden. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Der im Plangebiet entlang der Friedrich-Ebert-Straße vorhandene Baum- und Strauchbestand wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche gesichert. Auch ein Teil der angrenzenden Wiesenfläche wird erhalten und der vorhandene Bewuchs durch Baumpflanzungen und einen Blühstreifen ergänzt (s. Kapitel 4.2.6) und somit eine ökologische Aufwertung erreicht. Die an die Beggendorfer Straße angrenzenden straßenbegleitenden Gehölzbestände werden mit Umsetzung des Bebauungsplans überplant.

## **7.3 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. Im nördlichen Plangebietsbereich steht Schluff (Quartär) an. Die Böden verfügen über eine hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion. Untergeordnet liegen entlang der Beggendorfer Straße tonig-schluffige Kolluvisole vor. Im südlichen Plangebietsbereich stehen Sand und Kies der Älteren Hauptterrasse an. 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.

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten vor.

---

<sup>3</sup> ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Haan, 28.05.2018

Im Bestand wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Die anstehenden Böden sind daher teils überformt (Bodenauf- und abtrag) und die Bodenteilfunktionen zumindest teilweise gestört. Daher sind Belastungen des Bodens nicht auszuschließen. Abzufahrender Oberboden ist vor Entsorgung chemisch-analytisch zu untersuchen, sofern der Verdacht auf Bodenbelastungen vorliegt.

Das Gelände liegt im Einflussbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus (Bergwerksfeld „Carolus Magnus. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Einwirkungen des Steinkohlebergbaus durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche möglich.

Das Plangebiet liegt ebenfalls im Einflussbereich des Braunkohlebergbaus (Bergwerksfeld Übach Trennstück und Union 50). Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem Grundwasser(wieder)anstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Einwirkungen des ehemaligen Steinkohle- und Braunkohlebergbaus können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L51 02, weist entlang der Beggendorfer 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. Im Bebauungsplan werden die Bereiche mit humosen Boden wegen der Baugrundverhältnisse gekennzeichnet, da bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden können.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es in Teilen des Plangebietes zu einer Zunahme der Neuversiegelung. Entlang der Beggendorfer Straße wird ein Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies führt zu einer Inanspruchnahme und Überformung des Bodengefüges. Das Biotopentwicklungspotenzial sowie die Regelungs- und Pufferfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt werden hierbei eingeschränkt. Da die Ausweisung des Mischgebietes der Nutzung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Potenzialfläche dient, wird der Grundsatz der nachhaltigen Bodennutzung im Sinne des Baugesetzbuches erfüllt. Dies wird durch die bereits vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung begründet, die im Zuge von alternativen Ausweisungsstandorten erst unter Verlust von unversiegelten Flächen im Außenbereich vorbereitet werden müsste.

Da die Fläche des Plangebiets aufgrund ihrer geringen Größe für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet ist, wird der teilweisen Überplanung der fruchtbaren Böden zugunsten der Siedlungsentwicklung der Inanspruchnahme infrastrukturell gut angebundener Flächen der Vorrang gegeben.

Zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **7.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist folglich ausgeschlossen. Örtlicher Vorfluter ist der Übach, der ca. 800 m westlich des Grundstücks verläuft.

Das Grundstück liegt im Einflussbereich der Sumpfungsmaßnahmen der benachbarten Braunkohlentagebaue.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Bei einer Durchführung der Planung kommt es aufgrund einer zunehmenden Neuversiegelung zu einer verminderten Grundwasserneubildung im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung ist jedoch auch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Aus hydrologischen Karten lässt sich für das Plangebiet ein Grundwasserstand von 85 m über Normalnull entnehmen (April 1988). Der Flurabstand beträgt damit etwa 30 m.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Auf die Ausführungen in Kapitel 5 wird verwiesen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes ist auch bei einer Einleitung von Teilen des Niederschlagswassers in den Kanal keine spürbare Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen im Rahmen der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde – zu beantragen.

#### **7.5 Schutzgut Luft / Klima**

Das Plangebiet und 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 rund 700 bis 750 mm. Die Sommermonate von Juni bis August stellen mit rund 70-85 mm monatlich die niederschlagsreichsten Monate da, während zwischen Februar und April lediglich rund 45 mm gemessen werden.

Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsgebiet und ist überwiegend unversiegelt. Hierdurch gehen in geringem Maße positive Effekte für das urbane Mikroklima wie Kalt- und Frischluftentstehung aus. Durch die umliegende Bebauung ist eine Zuleitung von kalter und frischer Luft zum Hauptsiedlungsklima jedoch eingeschränkt. Daher und aufgrund der geringen Flächengröße ist die Kaltluftentstehungsfläche jedoch für das Stadtklima von Übach-Palenberg als nicht bedeutsam zu beschreiben. Die geplante Bebauung führt kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftstauungen und Wärmespeicherung durch die Zunahme versiegelter Flächen.

Die Auswirkungen auf das Lokalklima in Übach-Palenberg werden aufgrund des nahegelegenen offenen Landschaftsraumes als nicht erheblich eingestuft.

## 7.6 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen ein angemessenes, harmonisches Einfügen neuer Baukörper in die baulich geprägte Umgebung. Mit dem Ziel die Baulücke entlang der Beggendorfer Straße zu schließen soll eine Schließung der baulichen-stadträumlichen Kante entstehen, die sich positiv auf das Stadtbild in der baulich geprägten Umgebung auswirkt.

## 7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Jülicher Lössbörde, deren fruchtbare Böden seit der Jungsteinzeit, seit ca. 7.000 Jahren, intensiv bewirtschaftet und besiedelt wurden.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) sind zu beachten. Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gem. §§ 15, 16 DSchG NW wird hingewiesen.

## 8. Bodenordnung

Eine formelle Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## 9. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	1.400 m <sup>2</sup>	33 %
Private Grünfläche	ca.	2.300 m <sup>2</sup>	55 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	500 m <sup>2</sup>	13 %
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>ca.</b>	<b>4.200 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Übach-Palenberg, 27.01.2020



  
Jungnitsch  
Bürgermeister