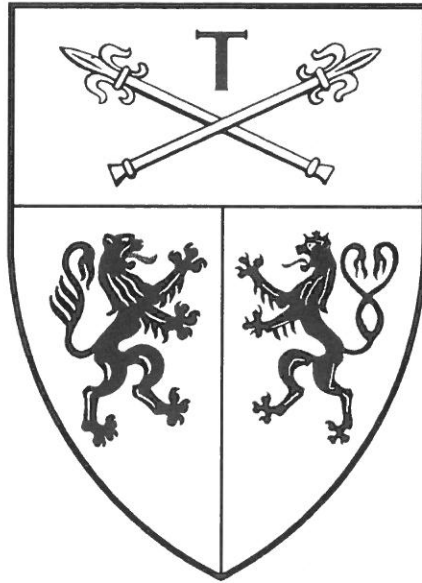


Stadt Übach - Palenberg



Begründung
und Umweltbericht
zum

Bebauungsplan Nr. 54
9. Änderung
– Holthausen-Süd –

**Begründung und Umweltbericht zur
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54
– Holthausen-Süd -
gem. § 2 a BauGB**

A. Begründung

Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 3 Flurstücke 106, 107, 407, 703 tw., 677, 737 tw., 751 tw., 804 tw., 755, 756, 757, 678, 805, 758, 757 tw., 760, 761, 759, 780 tw. 781 tw., 798, 799, 800

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 4 Flurstücke 15/2 tw., 17 tw., 18 tw., 110/13 tw., 210/24 tw., 528/16 tw., 530/16 tw., 604 tw., 634 tw., 636 tw., 659 tw., 758, 759, 760, 761, 824 tw., 907 tw., 908 tw., 909 tw., 1022 tw., 1316 tw., 1595, 1831 tw., 2452, 2451, 2450, 2455, 2456, 2457,

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 18 Flurstücke 58 tw., 59 tw., 75 tw., 74, 94 tw., 95 tw.

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 62 Flurstücke 31, 32, 33, 34

Umfang der Änderungen

Ausweisung eines Misch- und eines Gewerbegebietes zwischen Otto-Hahn-Straße und Brünestraße

(siehe Ziffer 7 auf dem zugehörigen Plan)

Der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Holthausen-Süd – wurde durch den Rat am 20.06.2006 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 10.10.2006 bis 13.11.2006 statt. Die Behörden hatten in der Zeit vom 28.10.2006 bis 01.12.2006 Gelegenheit, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abzugeben.

Am 02.05.2007 beschloss der Rat, den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes – Holthausen-Süd – erneut zu fassen, da im Laufe des ursprünglichen Verfahrens ein weiterer Aspekt hinzugekommen war, für den ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre. Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit wurde daher unter Berücksichtigung der neuen Aspekte wiederholt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.07.2007 bis 03.08.2007.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für die Fläche zwischen dem Wohnhaus Brünestr. Nr. 79 und dem Kreisverkehr K 27/David-Hanseman-Straße Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Fläche ist ringsum von bereits bebauten oder zur Bebauung vorgesehen Flächen umgeben und ist eindeutig dem bebauten Ortsteil zuzurechnen.

Für die sich im städtischen Besitz befindliche Fläche gab es bereits Anfragen zu einer möglichen Bebauung.

Der südliche Teil der Fläche soll als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Hier können dann sowohl kleinere Gewerbebetriebe und Geschäftslokale als auch Wohngebäude entstehen.

Der nördliche Teilbereich der Fläche wird als Gewerbegebiet (GE 0) ausgewiesen. Anstelle der ursprünglichen Absicht, den Immissionsschutz in punkto Lärm durch den Abstandserlass RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 (MBL. NW. S. 744; SMBl. NW. 283) zu gewährleisten, soll ein flächenbezogener Schalleistungspe-

gel festgesetzt werden. Der Ausschluss der Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII wird ersetzt durch den flächenbezogenen Schallleistungspegel, den ein sich hier ansiedelnder Betrieb nicht überschreiten darf.

Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE 0) nördlich der Brünestraße
(siehe Ziffer 9 auf dem zugehörigen Plan)

Die S.L.V. Elektronik GmbH beabsichtigt, ihre im Jahr 2005 im Gewerbegebiet Holthausen errichtete Lagerhalle zu erweitern. Die vorgesehene Erweiterungsfläche dehnt sich bis in die für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke entlang der Brünestraße geplante Otto-Hahn-Straße aus. Dieser Abschnitt der Otto-Hahn-Straße ist bisher nicht realisiert worden und ist aus heutiger Sicht in ihrer ihr bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Anfang der 80er Jahre zugedachten Funktion als Andienungsstraße nicht mehr erforderlich. Eine Ausdehnung der Wohnbebauung entlang der Brünestraße in einer zweiten Bauzeile ist aufgrund der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich, da dies zu einer Einschränkung im Bereich des Gewerbegebietes führen könnte. Die Andienung war vielmehr für die rückwärtige Anlieferung der kleineren Geschäfts- und Gewerbebetriebe an der Brünestraße vorgesehen. Diese logistische Anforderlichkeit besteht aber anscheinend nicht mehr. Die Erschließung wird in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern auf ein Mindestmaß reduziert.

Für diese Fläche wird ebenfalls ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt.

Ausschluss von zentrenschädigendem Einzelhandel im Bereich Gewerbegebiet GE 0

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit der Kölner Liste der Bezirksregierung Köln vom September 2004 sind folgende zentrenrelevante Nutzungen bzw. Sortimente nicht zulässig oder können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 19-36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392)
 - einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57) sowie für den privaten Haushalt
 - Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Schnittblumen und -grün (WB 976)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie können auch zentrenrelevant sein:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik.
Ausgabe 1978, herausgegeben vom
Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Betriebsleiterwohnungen

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind für den gegliederten GE 0 – Bereich nicht zulässig.

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 für den gegliederten GE 0 - Bereich

Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Maximale zulässige Traufhöhe (TH):	10,50 m
Maximale zulässige Firsthöhe (FH):	14,00 m
Maximale zulässige Gebäudeoberkante:	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 gem. § 18 Abs. 1 BauNVO.

Die mit Symbol  im Bebauungsplan gekennzeichneten GE 0 - Flächen nördlich der Brünestraße sind mit einer abweichenden Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO belegt. Hier beträgt die maximale Gebäudeoberkante 9,50 m. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Verschattung des Wohnhauses Rudolf-Diesel-Straße 1 durch Gewerbebauten zu minimieren. Aus demselben Grund wird die westliche Baugrenze im GE 0 –Bereich auf 5 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Ehemalige Sichtdreiecke an der Einmündung David-Hansemann-Str./K27

Das Freihalten eines Sichtdreieckes durch Festsetzung im Bebauungsplan kann aufgrund der veränderten Verkehrsführung durch den Kreisverkehr entfallen. Die Regelungen der Landesbauordnung sind hier ausreichend.

Redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanes

Im Laufe der Jahre ist es erforderlich geworden, den Bebauungsplan redaktionell an einigen Punkten zu überarbeiten. Die Änderungsbereiche sind im Folgenden dargestellt:

1. Einmündung L225/ F-W Raiffeisenstrasse (Flur 3, Flurstücke 106, 107, 703 tw.)
Der bestehende B-Plan sah hier keine Erschließung des Gewerbegebietes vor. Die Baugrenzen waren fortgeführt. Die existierende Anbindung wird in den B-Plan übernommen. Die Baugrenzen müssen an die bestehende Situation angepasst werden.
2. F-W Raiffeisenstrasse/ Amselweg (Flur 3, Flurstücke 677, 737)
Der bestehende B-Plan sah hier einen Wendehammer vor. Tatsächlich wurde die F-W Raiffeisenstrasse fortgeführt und erschließt den B-Plan 87 F-W Raiffeisenstrasse. Außerdem ist auf dem Flurstück 677 in der Flur 3 eine Trafostation errichtet worden. Auch hier müssen die Baugrenzen an die neue Straßenführung angepasst werden.
3. David-Hansemann-Str. (Flur 3 Flurstücke 751 tw., 804 tw.)

Durch die 6. Änderung des B-Plan Nr. 54 –Holthausen-Süd- ist die geplante Robert-Bunsen-Straße entfallen. Die Straße trennte vormals GE 2 von GE 3-Flächen. Diese Trennung erfolgt nun durch eine Knotenpunktlinie an selber Stelle, entlang der nördlichen Grenze des ehemaligen Wirtschaftsweges.

4. Amselweg (Flur 18, Flurstücke 58 tw., 59 tw., 74, 74 tw., 94 tw., 95 tw.)

Im bestehenden B-Plan war hier ein Wendehammer geplant. Die Straße wurde jedoch fortgeführt und durch den Amselweg wurden Baugrundstücke für eine Wohnbebauung erschlossen. Der tatsächlich realisierte Verlauf der Straße wird in den Plan übernommen und die Baugrenzen werden parallel zum Straßenverlauf angepasst.

5. Kreisverkehr K 27 Brünestraße/David- Hansemann-Straße (Flur 3, Flurstücke 755, 756, 757, Flur 4 Flurstücke 2450, 2451, 2452, Flur 62 Flurstücke 31, 32, 33, 34)

Der B-Plan sah hier eine Einmündung in Form einer T-Kreuzung vor. Mittlerweile wurde ein Kreisverkehr realisiert. Baugrenzen werden angepasst und Sichtdreiecke, die von einer Bebauung freizuhalten waren, können aufgrund der veränderten Verkehrssituation entfallen.

6a/6b. Otto-Hahn-Str./David- Hansemann-Straße, (Flur 3, Flurstücke 805)

F-W Raiffeisenstraße/.David- Hansemann-Straße (Flur 3, Flurstücke 678)

Im Zuge des Straßenausbaus der David-Hansemann-Straße sind nicht alle wie im alten B-Plan dargestellten Flächen benötigt worden. Diese Flächen sind den Gewerbegrundstücken zugeschlagen worden.

7. Einmündung Holthausener Straße/Grüner Weg (Flur 3, Flurstücke 641-649, 650 tw.)

Der B-Plan sah hier eine aufgeweitete Einmündung des Grünen Weges in die Holthausener Straße vor. Da die Holthausener Straße aber mittlerweile ausgebaut ist und die ehemals für die Straßenaufweitung vorgesehenen Flächen zu den Wohnhäusern Grüner Weg 1a-d gehören, wird hier die geplante Straßenführung auf die tatsächlich realisierte Straßenführung zurückgenommen.

Immissionsschutz

Durch die Festlegung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels für den Bereich, in dem die Firma S.L.V. erweitern möchte, soll der Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet entlang der Brünestraße gewährleistet werden. Ein flächenbezogener Schalleistungspegel ist in diesem Fall das geeignete Instrument, den Immissionsschutz zu gewährleisten. Gewerbebetriebe, die sich in dem mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel überplanten Bereich ansiedeln möchte, müssen die festgelegten Grenzwerte in Bezug auf die Geräuschemissionen einhalten. Der flächenbezogene Schalleistungspegel ersetzt die geplante Grünfläche als Abstandsfläche zwischen Gewerbegebiet und der Andienungsstraße bzw. dem Mischgebiet. Insgesamt verbleiben 10 m Grünfläche, wobei diese keine Funktion als Immissionsschutzzone mehr haben wird, sondern nur noch eine optische Trennung darstellt. Der flächenbezogene Schalleistungspegel soll auch bis zur derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Kreisverkehr Brünestraße/David-Hansemann-Straße ausgedehnt werden. Die bisher geplante Steuerung des Immissionsschutzes auf der zukünftigen Gewerbegebiets- und Mischgebietesfläche über den Abstandserlass wird dadurch ersetzt.

Zum Schutz der Anwohner vor erheblichen Geruchsbelästigungen wird gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vom 13.05.1998 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 07.05.1999 festgesetzt, dass nur Betrieb zulässig sind, die das Irrelevanzkriterium gemäß der GIRL einhalten. Die vorhabenbedingte Zusatzbelastung darf einen Wert von 0,02 nicht überschreiten. Entsprechende Nachweise sind durch den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Die GIRL ist Bestandteil des Bebauungsplanes und kann beim Stadtentwicklungsamt auf Verlangen eingesehen werden. Außerdem ist die GIRL im Internet unter <http://www.lanuv.nrw.de/luft/gerueche/girl.pdf> verfügbar.

Belange des Bodendenkmalschutzes

Im Herbst 2007 führt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege eine archäologische Prospektion auf der Fläche am Kreisverkehrsplatz Brünstraße (K 27)/David-Hansemann-Straße zwischen der Brünstraße und der Otto-Hahn-Straße (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 3, Flurstücke 757, 758, 759, 760 und 761) durch. Sollten dabei erhaltungswürdige und präsentationsfähige Funde gemacht werden, wurde mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vereinbart, dass die Fläche dann nicht baulich genutzt werden kann.

Die übrigen Bereiche der Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.

Hinweis

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem 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.

B. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Änderung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Misch- bzw. Gewerbegebiet im Bereich K 27 Brünestr./David- Hanseemann Straße und auf die Erweiterung der Bauflächen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Otto-Hahn-Straße) und der Grünfläche zwischen der MI-Fläche entlang der Brünestraße und dem GE-Gebiet. Die redaktionellen Änderungen sind so geringfügig, dass Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

1. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.1 Schutzgut Mensch

Südlich und westlich der landwirtschaftlichen Fläche, die in ein Misch- bzw. Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, grenzen Wohn- bzw. Mischgebiete des Ortsteils Boscheln an. Die südlich gelegene Bergarbeitersiedlung Boscheln besteht überwiegend aus 1-2 geschossigen Häusern der 20 er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Die Siedlung unterliegt, nach dem mit dem Verkauf der Häuser durch den ehemaligen Eigentümer, den Eschweiler Bergwerksverein, begonnen wurde, einem starken Wandel durch An- und Umbauarbeiten der neuen Eigentümer. Das östlich bzw. südlich der Erweiterung der Bauflächen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Otto-Hahn-Straße) und der Grünfläche gelegene Mischgebiet besteht aus 2 geschossiger Straßenrandbebauung, die sowohl wohnlichen als auch gewerblichen Zwecken dient.

Nördlich der überplanten Flächen werden die im Gewerbegebiet Holthausen gelegenen Gewerbestandstücke sukzessive an Interessenten verkauft und mit Gewerbehallen bebaut.

Östlich der Fläche befindet sich eine kirchliche Einrichtung. Im Anschluss daran endet die Bebauung und es schließt sich eine Agrarlandschaft an, die aber bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist, der bis an die Stadtgrenze heranreicht. Mit einer Aufschließung dieses Gewerbegebietes (BP 85 David-Hanseemann-Straße) ist für das Jahr 2008 zu rechnen.

1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind derzeit intensiv genutzt, so dass sowohl für Pflanzen als auch für Tiere kaum ein Lebensraum besteht. Der Anbau besteht im Wesentlichen aus Hackfrüchten (Rüben und Kartoffeln), Getreide (Weizen) darunter auch häufig Mais. Wildkräuter und Gräser treten nur sporadisch auf und unterliegen einer strikten Selektion im Rahmen der Kulturführung (Herbizideinsatz). Gefährdete Floren-Arten im Sinne der „roten Liste“ konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Die Erweiterung der Bauflächen im Gewerbegebiet nördlich der Brünestraße soll eine nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße (Otto-Hahn-Straße) und eine Grünfläche zum Teil ersetzen. Die Grünfläche war als Immissionsschutzzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet an der Brünestraße vorgesehen. Derzeit sind in diesem Bereich noch Gärten mit einem Bestand an Bäumen vorhanden.

Die Präsenz der Fauna ist im Plangebiet sehr eingeschränkt.

1.3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Plangebietsfläche im Bereich K 27 Brünestr./David- Hanseemann Straße ist intensiv landwirtschaftlich genutzt und nicht versiegelt. Der Boden (Braunerde) besteht aus feinsandigem Lehm und ist aus Löss entstanden. Die Ertragsfähigkeit liegt bei 78/87 Bodenpunkten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nördlich der Brünestraße sind zurzeit im Bebauungsplan als Erschließungsstraße mit einem Querschnitt von 11 m und einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 27 m dargestellt. Daran schließt sich eine unversiegelte Grünfläche an.

1.4 Schutzgut Klima/Luft/Landschaftsbild

Die Region steht überwiegend unter dem Einfluss maritimer Luftmassen, die vom Atlantik her über das nordwestliche Europa hinweg ziehen und die lokale Witterung beeinflussen. Als typische Kennzeichen für das hiesige Klima stehen die milden Winter und die teilweise mäßig warmen Sommer. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich ca. 750 mm.

Das Lokalklima ist überwiegend durch anthropogene Siedlungsräume beeinflusst. Zwar schließen sich östlich des Plangebietes größere Freiflächen, die von Agrarnutzung geprägt sind, an, aber diese sind bereits ebenfalls durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

1.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut sind zurzeit nicht abzusehen. In der näheren Umgebung sind römische Funde dokumentiert, da in diesem Bereich die Via Belgica verlief. Eine archäologische Prospektion soll im Herbst 2007 durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden.

Zur Sicherstellung der Beachtung der Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird darüber hinaus im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.

2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Immissionsschutz

Auf der betroffenen Fläche im Bereich K 27 Brünestr./David- Hanseemann Straße soll ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Nördlich des Mischgebietes entlang der Brünestraße soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dazwischen ist eine Grünfläche mit einer Ausdehnung von 10 m geplant. Im Bereich der geplanten reduzierten Erschließungsstraße (4 m) hat die Grünfläche eine Tiefe von 6 m.

Durch die Festlegung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels für beide Bereiche soll der Schutz der Wohnnutzung im Umfeld gewährleistet werden. Ein flächenbezogener Schallleistungspegel ist in diesem Fall das geeignete Instrument, den Immissionsschutz zu gewährleisten. Gewerbebetriebe, die sich in dem mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel überplanten Bereich ansiedeln möchten, müssen die festgelegten Grenzwerte in Bezug auf die Geräuschemissionen einhalten. Der flächenbezogene Schallleistungspegel ersetzt, wie erwähnt, die geplante Grünfläche als Abstandsfläche zwischen Gewerbegebiet und der Andienungsstraße bzw. dem Mischgebiet entlang der Brünestraße. Insgesamt verbleiben 10 m Grünfläche, wobei diese keine Funktion als Immissionsschutzzone mehr haben wird, sondern nur noch eine optische Trennung darstellt.

Der flächenbezogene Schallleistungspegel soll auch bis zur derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Kreisverkehr Brünestraße/David-Hanseemann-Straße, die in ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet umgewandelt werden soll, ausgedehnt werden. Die bisher geplante

Steuerung des Immissionsschutzes auf der zukünftigen Gewerbegebiets- und Mischgebietesfläche über den Abstandserlass würde dadurch ersetzt.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass sowohl die Bestandsbebauung im Mischgebiet entlang der K 27 Brünestraße als auch die neu geplante Bebauung zwischen dem bestehenden Mischgebiet und dem Kreisverkehr negativ durch Lärmemissionen beeinflusst wird.

Zum Schutz der Anwohner vor erheblichen Geruchsbelästigungen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vom 13.05.1998 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 07.05.1999 das sogenannte Irrelevanzkriterium gemäß Nr. 3.3 einhält. Bei Einhaltung eines in der GIRL festgesetzten Wertes von 0,02 ist davon auszugehen, dass ein geplanter Betrieb oder eine Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung). Entsprechende Nachweise sind durch den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planung findet auf einer intensiv genutzten Ackerfläche statt, so dass nicht mit der Beeinträchtigung von wertvollen Biototypen zu rechnen ist. Insgesamt erweisen sich die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen als Biotop eher strukturarm und wiesen keine Artenvielfalt sowohl für die Flora als auch für die Fauna aus. Würde das Plangebiet in gleicher Weise genutzt, wäre eine wesentliche Weiterentwicklung der Flora und Fauna unter den derzeitigen Gegebenheiten nicht unbedingt zu erwarten. Durch die Planung werden zwar vermutlich Tiere verdrängt, aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der daraus resultierenden starken anthropogenen Beeinflussung sowie der geringen Fläche dürften die Verdrängungen von sehr geringem Umfang sein.

Für diesen Teil der Planung ist eine Ausgleichberechnung erstellt worden (siehe Anlage). Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen erbracht.

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes nördlich der Brünestraße sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zu einem Großteil als Erschließungsstraße dargestellt. Daran schließt sich eine Grünfläche in einer Breite von 25 m an, die nun auf 10 m bzw. 6 m im Bereich der verbleibenden Erschließung reduziert werden soll. Hierfür ist eine Ausgleichbilanzierung zu erstellen.

2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt werden durch die Planung insgesamt verschlechtert, da zusätzliche Flächen bebaut und damit versiegelt werden können. Auf den Anschlusszwang an das Kanalsystem zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird verzichtet. Ein Anschluss an das örtliche Mischwassersystem ist aber möglich.

2.4 Schutzgut Klima/Luft/Landschaftsbild

Aufgrund der geringen Größe der Flächen ist eine Verschlechterung des Kleinklimas nicht zu erwarten. Zwar werden Flächen versiegelt und bebaut und damit ggf. bei hoher Sonneneinstrahlung höhere Temperaturen feststellbar sein als bei der derzeit vorhandenen Nutzung, die Effekte sind jedoch insgesamt zu vernachlässigen.

Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann ggf. die Luftqualität beeinflusst werden. Unter Beachtung aller gewerblichen Auflagen ist von einer deutlichen Verschlechterung der Luftqualität für die umliegende Bevölkerung nicht auszugehen.

Das Landschaftsbild wird dahingehend beeinflusst, dass bisherige Freiflächen bebaut werden bzw. eine im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche verringert wird. Sichtbeziehungen über freie Äcker werden entfallen. Da aber in unmittelbarer Nähe ebenfalls ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit dem Ziel gewerblicher Nutzung von derzeitigen Agrarflächen existiert, ist eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes im gesamten Umfeld zu erwarten und nicht zu vermeiden.

Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude im Gewerbegebiet am Kreisverkehr Brünestraße/David-Hansemann-Straße werden durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Herbst 2007 führt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege eine archäologische Prospektion auf der Fläche am Kreisverkehrsplatz Brünstraße (K 27)/David-Hansemann-Straße zwischen der Brünestraße und der Otto-Hahn-Straße (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 3, Flurstücke 757, 758, 759, 760 und 761) durch. Sollten dabei erhaltungswürdige und präsentationsfähige Funde gemacht werden, wurde mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vereinbart, dass die Fläche dann nicht baulich genutzt werden kann.

Die übrigen Bereiche der Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.

2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen am Kreisverkehr Brünestraße/David-Hansemann-Straße beseitigt und durch den Bau von Gebäuden Flächen komplett versiegelt. Zumindest teilweise wird dieser Verlust durch die Anlage von Hausgärten im Mischgebiet aufgefangen. Insgesamt wird das Landschaftsbild verändert.

Nördlich des Mischgebietes an der Brünestraße wird eine Grünzone angelegt, in der teilweise eine Erschließung realisiert wird. Dahinter entstehen Gewerbeflächen, die entsprechend mit Gewerbehallen bebaut werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die landwirtschaftliche Nutzung am Kreisverkehr Brünestraße/David-Hansemann-Straße erhalten, aber eine positive Entwicklung durch Anreicherung mit Biototypen ist nicht anzunehmen, da die Fläche „von allen Seiten“ durch eine unmittelbar angrenzende anthropogene Nutzung beeinflusst ist. Im nördlich des Mischgebietes an der Brünestraße gelegenen Gewerbegebiet würde langfristig eine Erschließungsstraße gebaut und eine 25 m breite Grünfläche als Abschirmung zum Gewerbegebiet angelegt.

Der Bedarf an Gewerbegrundstücken könnte ggf. nicht gedeckt werden, wenn die Planung nicht umgesetzt würde. Eventuell wären Arbeitnehmer gezwungen, zu ihrem Arbeitsplatz zu pendeln.

3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

3.1 Ökologische Minderungsmaßnahmen im Plangebiet

3.1.1 Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden

Empfohlen wird, dass abzutragender Oberboden aufgrund seiner Hochwertig- und Schutzwürdigkeit einer gezielten Wiederverwendung zugeführt werden. Für die künftige Wiederverwendung lässt sich abgetragener Boden auch im Bereich der Baustellen für die künftigen Gartenanlagen in geordneten Mieten zwischenlagern.

3.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Als Minderungsmaßnahme der Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Pflanzung an anderer Stelle im Stadtgebiet von Übach-Palenberg festgelegt.

Für den erforderlichen externen Ausgleich könnte die noch zu erwerbende Fläche im Zusammenhang mit dem Brückenbauwerk im Wurmatal zur Verfügung gestellt werden.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es für die vorgenommene Planung keine sinnvolle Alternative. Sie stellt sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich die sinnvollste Lösung dar.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes diene das Bewertungsverfahren der Landesregierung NRW – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – 1996/2001.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen werden durch die Stadt Übach-Palenberg durchgeführt.

4.3 Zusammenfassung

Die Stadt Übach-Palenberg plant, eine landwirtschaftliche Fläche in einer Größe von 0,76 ha in ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Außerdem wird eine bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße nicht mehr benötigt. Diese sowie ein zum Immissionsschutz zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet festgesetzte Grünfläche werden zugunsten einer Erweiterung des Gewerbegebietes reduziert. Die Flächen sind ringsum von Wohn- und Gewerbebauten umgeben. Östlich der Fläche gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der ebenfalls die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsieht. Auf Dauer wäre die Fläche am Kreisverkehr Brünestraße/David-Hansemann-Straße nicht mehr sinnvoll landwirtschaftlich nutzbar gewesen, da sie eine zu geringe Größe aufweist. Auch naturräumlich hat sie eine geringen Bedeutung. Die Fläche wird intensiv agrarisch genutzt, daher sind weder Flora noch Fauna von bedeutendem Status vorzufinden. Auch ist ein Austausch mit anderen Lebensräumen kaum möglich, da es sich zukünftig um eine Insellage gehandelt hätte, wenn die umliegenden Flächen komplett bebaut würden. Die Reduzierung der Grünfläche zwischen dem Mischgebiet an der Brünestraße und dem Gewerbegebiet wird nur soweit durchgeführt, als dass sie weiterhin die Funktion einer optischen Trennung zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet leisten kann. Der Immissionsschutz wird durch die Ausweisung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels und einer auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie getroffenen Festsetzung deutlich gegenüber der Ausweisung einer Grünfläche zum selben Zwecke verbessert.

Die Flächen ermöglichen es Gewerbebetrieben und Einwohnern einen Standort in Übach-Palenberg zu finden. Notwendiges Pendeln wird damit reduziert. Andere hochwertige Landschaftsräume werden von einer Inanspruchnahme für Siedlungsflächen verschont.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt nicht erheblich sind. Die unvermeidbaren Eingriffe werden ausgeglichen und sind damit gerechtfertigt.

Übach-Palenberg, den 25.03.2008

In Vertretung

Piotrowski
1. Beigeordneter

Eingriffsbilanzierung

BP 54 „Holthausen-Süd“, 9. Änderung

A. Ausgangszustand gem. rechtskräftigem BP 54 „Holthausen-Süd, 8. Änd.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Ausgangssituation)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(qm)	(lt. Biotop-typenwert-liste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Acker	7.612	2	1	2	15.224
	8.1	Feldgehölz	6.275	6	0,9	5.4	33.885
Gesamtflächenzahl A: (Summe Sp 8)							49.109

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturwert	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(lt. Biotop-typenwert-liste)	(qm)	(lt. Biotop-typenwert-liste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
	1.1	Vers. Fläche	8.979	0	1	0	0
	4.3	Grünfläche	970	2	1	2	1.940
	4.1	Zier-/Nutzgarten	1.558	2	1	2	3.116
	8.1	Feldgehölz	2.380	6	0,8	4,8	11.424
Gesamtflächenzahl B: (Summe Sp 8)							16.480

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **-32.629**

BauNVO 1977: § 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

BauNVO 1990: § 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.