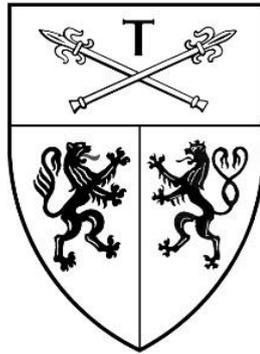


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 121
- DRINHAUSEN - SÜD –
1. Änderung

ENTWURF

STAND 20. Januar 2021

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

Stadtplanerin AKBW

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 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz - PlanSiG).....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Bestehende Situation und Umgebung	5
2. Erfordernis der Planung.....	6
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bebauungspläne	8
3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete.....	9
3.5 Einzelhandelskonzept	9
4. Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1 Städtebauliches Konzept.....	10
4.2 Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.2.4 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen	16
4.2.5 Grünordnerische Festsetzungen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen	21
4.2.7 Festsetzung einer Bedingung - Bodendenkmalschutz.....	22
5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz.....	24
6. Technische Infrastruktur	28
7. Kennzeichnungen und Hinweise	29
7.1 Kennzeichnungen	29
7.2 Hinweise	29
8. Umweltbelange	30
9. Bodenordnung.....	31
10. Flächenbilanz.....	31

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, Drinhausen - Süd, 1. Änderung soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Rates am 21.02.2018 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 07.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 erfolgt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde in die Sitzung des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 08.10.2020 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 21.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020.

Gemäß §4a Abs. 3 BauGB wird der veränderte Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs (Lage der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, hier Regenversickerungsbecken RVB) abgegeben werden können. Die Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird auf die Dauer von zwei Wochen begrenzt.

1.2 Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG)

Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen hat der Bund am 15. Mai 2020 das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) beschlossen. Das Gesetz gilt bis zum 31. März 2021 und stellt eine befristete Ergänzung des Baugesetzbuches dar.

In der Bauleitplanung stellt insbesondere eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der gesundheitlichen Risiken und aktuellen Hygiene- und Sicherheitsvorgaben eine Herausforderung dar. Weiterhin gilt, dass sowohl die frühzeitige als auch förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sicherzustellen ist.

Dabei gesteht § 5 Abs. 1 PlanSiG den Gemeinden zu, von Erörterungsterminen abzusehen. Als gleichwertigen Ersatz hierfür sieht das PlanSiG eine

Unterrichtung der Öffentlichkeit durch die Auslage der Planunterlagen und den entsprechenden Informationen im Internet (§ 3 PlanSiG) vor. Den Einwohner*Innen muss jedoch auch hierbei eine alternative, zusätzliche Einsichtsmöglichkeit in die Unterlagen ermöglicht werden. Diese erfolgt über eine Auslegung der Planunterlagen unter den jeweils aktuell geltenden Zugangsregelungen und unter Beachtung der Hygienevorschriften im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass auf Nachfrage die Planunterlagen von der Verwaltung verschickt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 liegt im Osten der Stadt Übach-Palenberg nahe der Stadtgrenze zu Baesweiler. Die für eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehenen Flächen schließen unmittelbar an bereits bestehende Siedlungsgebiete nördlich der Bockreiterstraße (L225) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Rahmenplanung des Gewerbe- und Industriegebietes Drinhausen (Stand: 18.12.2014). Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde auch die Rahmenplanung weiterentwickelt und liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde (Entwicklungsstudie, ISR, 18.12.2018).

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung angepasst. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 61 die Flurstücke 42, 43 und 57 und die Flurstücke 27 und 73 jeweils teilweise sowie Flur 62 die Flurstücke 24 und 48 jeweils teilweise.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 9,6 ha.

Die nördliche und östliche Grenze des Plangebietes stellen zwei zum Helenenhof und zum Molder Hof führende Wirtschaftswege und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten eine nach Beggendorf (Stadt Baesweiler) führende Verbindungsstraße (Am Moldfeld) dar. Im Süden wird der Änderungsbereich von der Bockreiterstraße (L225) begrenzt. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Diese wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 für eine großflächige gewerblich-industrielle Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation und Umgebung

Die Flächen des Plangebietes werden heute landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten des Plangebietes sind, angrenzend an die Straße Am Moldfeld, landwirtschaftliche Maschinenhallen, die teilweise bereits heute gewerblich genutzt werden, angeordnet. Der südliche Übergang zur Bockreiterstraße (L225) ist weitgehend durch Gehölzstrukturen geprägt. Das Plangebiet ist topographisch wenig bewegt. Insbesondere die an die Bockreiterstraße (L225) angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Das Plangebiet schließt direkt im Süden an ein südlich der Bockreiterstraße (L225) gelegenes Gewerbegebiet mit kleinteiligen Strukturen an. Auch im

Westen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 121 schließen angrenzend an die Roermonder Straße (L164) gewerblich-industriell genutzte Flächen an. Die Gewerbenutzung ist hier von überwiegend größeren Strukturen geprägt.

Im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Hier befinden sich in räumlicher Nähe drei Hofstellen, teilweise mit Wohnnutzung.

Für die südöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 – Holthausen - Nord die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des südlich an die Bockreiterstraße (L225) angrenzenden Lebensmittelbetriebes geschaffen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 grenzt an die Bockreiterstraße (L225) sowie die Straße Am Moldfeld. Die verkehrliche Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt heute überwiegend von Norden und Osten über die dort verlaufenden Wirtschaftswege.

2. Erfordernis der Planung

Mit der 15. Regionalplanänderung wurde die gewerbliche Entwicklung im Bereich Drinhausen vorbereitet. Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständischen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe. Die Flächen in Drinhausen eignen sich im grenzüberschreitendem Raum Aachen/ Lüttich/ Maastricht hervorragend für die Ansiedlung auch international agierender Unternehmen.

In den vergangenen Jahren konnten durch die erfolgten großflächigen Gewerbe- und Industrieansiedlungen in Übach-Palenberg die Belange der klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) nicht ausreichend berücksichtigt werden. Aber auch in diesem Segment liegt eine große Nachfrage nach Flächen vor. Daher sollen auf den Flächen in Drinhausen - Süd neben einer weiterhin ermöglichten großflächigen Betriebsansiedlung im Westen des Bebauungsplangebietes Nr. 121, dringend benötigte Flächen für Klein- und Mittelunternehmen sowie Handwerksbetriebe im Osten des Plangebietes bereitgestellt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 „Drinhausen - Süd“ setzt gewerblich bzw. industriell zu nutzende Baugebiete ohne Untergliederung durch ein Erschließungssystem fest. Dies deckt sich mittlerweile nicht mehr mit dem Ziel der Stadt Übach-Palenberg kleinflächige Grundstücke für kleine und mittlere Betriebe zu generieren. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 soll daher eine öffentliche Erschließung zur Umsetzung der angestrebten kleinteiligen Parzellierung der Grundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Grundstücksgrößen sollen zwischen 1.000 bis 3.000 m² liegen.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan sowie auf Ebene des Flächennutzungsplans und der Regionalplanung wurde die gewerblich-industrielle Entwicklung im Bereich Drinhausen bereits planungsrechtlich vorbereitet.

Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Überplanung dieser landwirtschaftlichen Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung ist bereits mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebau-

ungsplans Nr. 121 erfolgt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird die städtebauliche Zielsetzung an die zwischenzeitlich veränderten Bedarfe (kleine und mittlere Betriebe und entsprechende innere Erschließung) angepasst, konkretisiert, und zielgerichtet weiterentwickelt.

Alternative Standorte für eine gewerblich-industrielle Entwicklung stehen der Stadt Übach-Palenberg räumlich nicht zur Verfügung. Im Bereich der regionalplanerisch ausgewiesenen Flächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung (GIB) sind keine weiteren Flächenpotenziale vorhanden. Die bestehenden Standorte Holthausen und Weißenhaus sind bereits vollständig vermarktet oder für anderweitige Planungen vorgesehen. In den letzten Jahren erfolgten in der Stadt Übach-Palenberg bedeutsame Neuerrichtungen insbesondere von Betrieben der Lebensmittelproduktion, sodass große gewerbliche Flächenreserven in Anspruch genommen bzw. als Erweiterungsoptionen gebunden wurden. Auch die (gering-fülig) im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Baulücken sowie noch verfügbare Flächenressourcen im regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) können den vorhandenen Bedarf für eine gewerblich-industrielle Entwicklung nicht decken bzw. stehen auch aufgrund immissionsrechtlicher Belange nicht für eine gewerblich-industrielle Entwicklung zur Verfügung.

Der öffentliche Belang zur Deckung des bestehenden Bedarfs entsprechender Gewerbe- und Industrieflächen steht dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers gegenüber.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den starken Belangen der Wirtschaft und den damit einhergehenden, erhofften Impulsen für die Stadt Übach-Palenberg und unter Berücksichtigung einer gesamtstädtischen Betrachtung bei der Standortwahl entscheidet sich die Stadt Übach-Palenberg für eine gewerblich-industrielle Entwicklung des Plangebietes für Klein- und Mittelunternehmen und daher für das gewählte Erschließungsmuster mit den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kann der grundsätzliche Betrieb des privaten Grundstückseigentümers aufrechterhalten werden.

Für die im Plangebiet bestehenden und genehmigten Nutzungen besteht grundsätzlich ein Bestandsschutz. Bei Änderung der Nutzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans – wie auch heute die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 – zu beachten.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt mit der 15. Änderung (Erweiterung des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches Übach, Palenberg, Stadt Übach-Palenberg) die betreffenden Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet seit der 48. Änderung aus dem Jahr 2016 als Industriegebiet dar.

3.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Drinhausen - Süd“ umfasst die östlichen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet (GI) fest. Das Industriegebiet wird gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) in Teilbereiche gegliedert. Es sind zudem Emissionskontingente gem. DIN 45691 festgesetzt.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig, sodass sichergestellt werden kann, dass die Bauflächen im Plangebiet vollständig gewerblich-industriellen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ von 0,8), der Geschossflächenzahl (GFZ von 2,4) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max von 165,0 m über Normalnull = rund 38 m über Gelände) bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine großzügige Baugrenze festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebietes gibt es folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 54 „Holthausen-Süd“

Der südlich der Bockreiterstraße (L225) angrenzend an das Plangebiet gelegene und mehrfach geänderte Bebauungsplan Nr. 54 „Holthausen-Süd“ setzt für den Geltungsbereich Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet, Sondergebiet und Gewerbegebiet sowie begleitende Grün- und Verkehrsflächen fest. Direkt angrenzend an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 121 „Drinhausen-Süd“ setzte der Bebauungsplan gegliederte Gewerbegebiete fest.

Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“

Der Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“ liegt westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Drinhausen - Süd“. Angrenzend an die Verkehrsfläche der Roermonder Straße (L164) setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und gegliederte Industriegebiete fest. Für die Industriegebiete sind eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

Mit der in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56.2 - Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus in Richtung Norden geschaffen werden. Die Stadt Übach-Palenberg ist dringend auf die Ausweisung neuer Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben angewiesen, um der anhaltend hohe Nachfrage Rechnung zu tragen.

Bebauungsplan Nr. 87 „Raiffeisenstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Raiffeisenstraße“ grenzt südlich an die Bockreiterstraße, Ecke Roermonder Straße. Der Bebauungsplan weist angrenzend an das Plangebiet „Drinhausen - Süd“ ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 bei Gebäudehöhen bis 14 m aus.

Bebauungsplan Nr. 116 „Holthausen-Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Holthausen-Nord“ liegt östlich des Plangebietes und setzt eine Nutzung als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 fest. Die Höhe baulicher Anlagen darf 165,0 m über Normalnull nicht überschreiten.

3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Landschaftsplan I/2 „Tevereiner Heide“ des Kreis Heinsberg setzt entlang der Straße Am Moldfeld zwischen Holthausen und Beggendorf (alte K 27), als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme die Anpflanzung einer Allee mit Hochstämmen (5.1-129) fest. Im Bereich zwischen der Straße Am Moldfeld und dem Helenenhof setzt der Landschaftsplan westlich des hier verlaufenden Weges einen Gehölzstreifen bzw. alternativ eine Hochstammreihe (5.1-128) fest.

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

3.5 Einzelhandelskonzept

Ein Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels. Es stellt einen Leitfaden für planerische Entscheidungen dar und ist in der Bauleitplanung im Zuge der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung erfolgte 2008 eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Übach-Palenberg sowie die Erarbeitung einer Übach-Palenerger Sortimentsliste. Dieses kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg wurde im Jahr 2009 fortgeschrieben¹. Neben zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) (Hauptzentrum Übach und ZVB Palenberg) sind im Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet auch Nahversorgungsbereiche (ZVB Boscheln und ZVB Marienburg) definiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der definierten zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsbereiche.

¹ Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenerger Liste“, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, Dezember 2009

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept behandelt das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 121. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung von klein- und mittelständigen Gewerbe- und Industriebetrieben. Neben der Möglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Betriebes sollen kleinteilige Parzellen für kleinere und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe geschaffen werden.

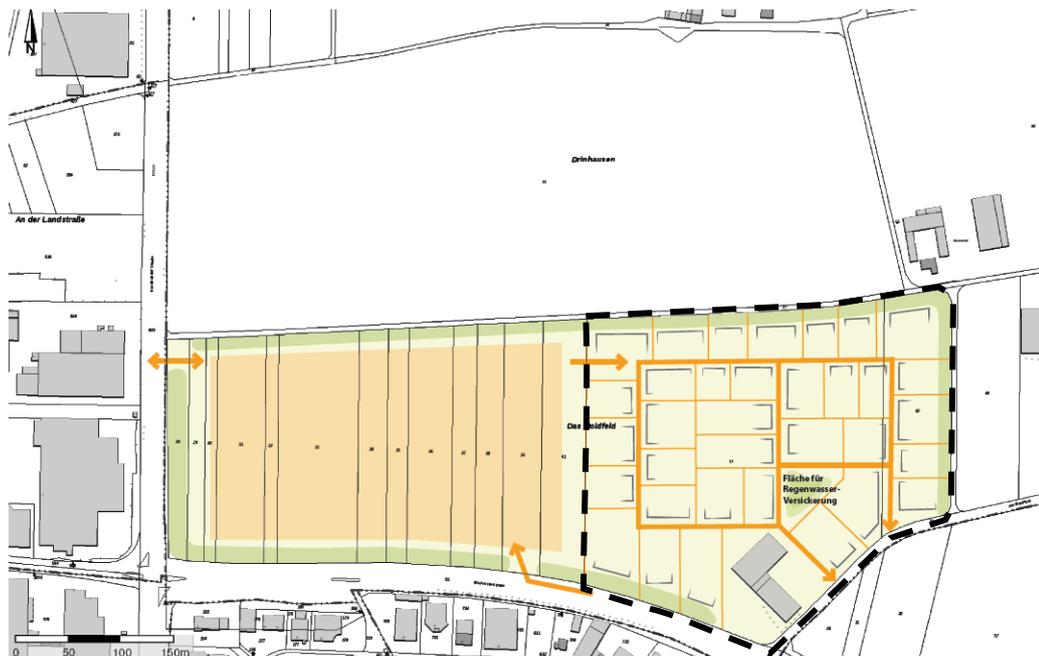


Abbildung. 1: Städtebauliches Konzept inkl. Änderungsbereich (Änderungsbereich gestrichelt)
Darstellung ISR; Deutsche Grundkarte, © Geobasis NRW (2018)
- Lizenz dl-de/by-2-0 (www.godata.de/dl-de/by-2-0) Zugriff am 28.11.2018
Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 2018 auf © Geobasis NRW

Entsprechend sieht das städtebauliche Konzept eine Entwicklung der Flächen in zwei Teilbereichen vor. Die westlichen Flächen (außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs) sollen für eine großflächige Entwicklung eines bereits in Übach-Palenberg ansässigen Betriebes als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Die östlichen Flächen (Geltungsbereich der 1. Änderung) sollen dem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von Klein- und Mittelunternehmen (KMU) Rechnung tragen. Ziel ist, durch die Errichtung einer kleinteiligen öffentlichen Erschließung eine kleinteilige Grundstückspartzellierung vorzubereiten und damit die Ansiedlung und/ oder Erweiterung von kleinen und mittleren Unternehmen insbesondere aus dem Umfeld zu ermöglichen. Die vorgesehene Grundstücksteilung ist am Bedarf orientiert und ermöglicht Flächen in einer Größenordnung von 1.000 bis 3.000 m².

Durch die umgebenden Straßen und Wirtschaftswege ist das Plangebiet gut erschlossen und bietet bereits im Bestand strategisch günstig gelegene Anknüpfungspunkte für den Ausbau der inneren Erschließung. Nach Prüfung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes sowie Abstimmung mit Straßen NRW im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 121 sieht auch das vorliegende städtebauliche Konzept eine vergleichbare Anbindung des Plangebietes an das umliegende Straßennetz vor. Die Hauptanbindung soll über die Straße Am Moldfeld und den Knotenpunkt Bockreiterstraße (L225) / David-Hansemann-Straße erfolgen. Eine untergeordnete Anbindung ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu Drinhausen - Süd auch über die Roermonder Straße (L164) möglich. Der westliche Teil der Flächen außerhalb des Änderungsbereichs könnte zudem durch einen Anschluss direkt von der Bockreiterstraße (L225) erschlossen werden. Von der Bockreiterstraße wird hierzu außerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes eine reine Einfahrt in das Plangebiet über die Errichtung einer ergänzenden Rechtsabbiegespur von der Landesstraße für ankommende Fahrzeuge aus Richtung Baesweiler vorgeschlagen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Verkehrsfluss auf der Landesstraße nicht gestört wird.

Eine Aufweitung der bestehenden Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße/ Bockreiterstraße (L225) und der Roermonder Straße (L164) wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 121 planungsrechtlich vorbereitet und soll in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs auf den Landesstraßen gewährleisten. Die geplante Aufweitung ist weiterhin vorgesehen, die betreffenden festgesetzten Verkehrsflächen, welche zum Ausbau des Knotenpunktes benötigt werden, werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht überplant.

Entlang der Bockreiterstraße (L225) soll der im Änderungsbereich im öffentlichen Straßenraum vorhandene Baum- und Strauchbestand erhalten werden. Im Westen außerhalb des Plangebietes entlang der Roermonder Straße (L164) soll ein geplanter Grünstreifen einen Abstand zwischen Industriegebiet und Landesstraße gewährleisten.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, dem die planerische Zielsetzung einer Zweiteilung des Plangebietes in einen großflächigen Bereich im Westen und einen kleinteiligen Bereich im Osten zugrunde liegt.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Hauptanbindung gemäß Gesamtkonzept zu Drinhausen - Süd über die beiden Anschlussstellen die Straße Am Moldfeld berücksichtigt, Das heißt, dass auch der westliche außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Plangebietsteil des Bebauungsplanes Nr. 121 über die Plangebietsflächen angebinden wird. Die Erschließung der westlichen Plangebietsfläche soll weiterhin auch über einen direkten Anschluss an die Bockreiterstraße (L225) und die Roermonder Straße (L164) möglich sein.

Im Osten erfolgt im Bebauungsplan-Änderungsbereich die geplante kleinteilige Erschließung über zwei Anschlussstellen an die Straße Am Moldfeld. Die Innere Erschließung bildet dabei zwei Erschließungsringe aus, die das Plangebiet zielführend gliedern. Der im Bestand vorhandene Gewerbebetrieb (Hallengebäude) wird in das Erschließungsraster integriert und bildet eine bauliche Betonung für den südlichen Eingang in das Plangebiet.

Die Bebauung gemäß städtebaulichem Konzept sieht vor, dass eine Bauflucht im Süden entlang der Bockreiterstraße und im Norden zu den bestehenden Hofstellen ausgebildet wird. Entlang der Bockreiterstraße kann durch die angestrebte Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken eine klare Adresse ausgebildet werden. Nach Norden kann durch die Anordnung der Baukörper

entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine schallabschirmende Wirkung der betrieblichen Hofflächen und der inneren Erschließungsstraße erreicht werden. So kann durch eine geschickte Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eine Minimierung der Schalleinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Hofstellen und die dort vorhandene sensible Wohnbebauung bewirkt werden.

Im Übrigen orientieren sich die Betriebe an der inneren Erschließung. Durch die Anbindung der Gewerbe- und Industriegrundstücke an die innere Erschließung ist eine durchgehende Eingrünung des Plangebietes an den Außenrändern als Straßenbegleitgrün und Vorzone der Betriebe möglich.

Im städtebaulichen Konzept entstehen klar gegliederte Teilbereiche. Die effiziente und gradlinige Erschließung ermöglicht eine gute Befahrung der Straßen auch durch große Fahrzeuge und führt zu attraktiven rechtwinkligen Grundstücken. Das Erschließungssystem bietet auch Anknüpfungspunkte an die westliche Plangebietsfläche sowie an die Hofschaften nordöstlich des Geltungsbereichs.

Das Konzept ermöglicht eine nahezu vollständige Eingrünung an den Außenrändern des Plangebietes. Dies ist zum einen durch den erforderlichen Abstand zu den angrenzenden Landesstraßen begründet, die als Straßenbegleitgrün insbesondere entlang der Bockreiterstraße bereits im Bestand vorhanden sind. Zudem soll durch die Entsiegelung des östlich angrenzenden Wirtschaftswegs und das Anpflanzen einer Allee gemäß Festsetzungen des Landschaftsplanes 1/2 „Teverener Heide“ des Kreises Heinsberg die Eingrünung fortgeführt werden.

Die vorgesehenen Grünbereiche im Norden können als begrünter Lärmschutzwall ausgebildet werden und damit die neue Bebauung durchgehend gegenüber dem Landschaftsraum abschirmen. Anstelle eines Lärmschuttwalls kann alternativ die Ausrichtung der Betriebsbauten so erfolgen, dass lärmintensive Bereiche durch die Gebäude selbst abgeschirmt werden. Zukunftsgerichtet können im Norden auch potenzielle Anknüpfungspunkte für den Anschluss weiterer Gewerbe- oder Industrieflächen entstehen.

Für die Regenwasserversickerung im Plangebiet kann grundsätzlich entweder eine zentrale Fläche angelegt werden, oder auch die Aufteilung in mehrere kleinere Versickerungsflächen innerhalb des Plangebietes, die zur Durchgründung der Gewerbe- und Industrieflächen beitragen. Eine zentrale Regenwasserversickerung im östlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes ist im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen zu fokussieren. Gegenüber dem städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 2018 (Abbildung 1) **wurde die Lage des Regenversickerungsbeckens (RVB) unter anderem aufgrund der topografischen Verhältnisse angepasst und an den nordöstlichen Rand des Plangebietes verlagert.** Gleichzeitig kann durch diese neue Anordnung zumindest teilweise ein Abstand zwischen der bestehenden Hofbebauung und den geplanten zukünftigen Industriegrundstücken erzielt werden. Diese Fläche schafft zusätzlich einen räumlichen Puffer zwischen der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung und den beiden angrenzenden Hofstellen.

4.2 Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten (GE und GI) gemäß §§ 8 und 9 BauNVO wird der Planungsintention entsprochen, die Flächen der Ansiedlung von gewerblich-industriellen Nutzungen zur Verfügung zu stellen, um somit auf vorhandene Bedarfe zu reagieren.

Mit der Festsetzung einzelner Teilflächen als Gewerbegebiete - im Übrigen Industriegebiet - wird eine untergeordnete Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet vorbereitet. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das gesamte Gebiet als Industriegebiet dar. Aufgrund des flächenmäßig untergeordneten Anteils an festgesetzten Gewerbegebietsflächen im Plangebiet wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich gewahrt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine qualitativ oder quantitativ relevanten Verschiebungen von Flächen mit voneinander abweichenden Nutzungsarten vorbereitet und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg bleibt unberührt. Die Anordnung der Gewerbegebiete im Plangebiet trägt den Zielen des vorsorgenden Immissionsschutzes (Trennungsgrundsatz) gegenüber der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung in den bestehenden Hofstellen sowie innerhalb der gemischten Bauflächen südlich des Plangebiets angemessen Rechnung.

In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie in den Gewerbegebieten ergänzend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzungen entsprechen den Anforderungen des Standortes und ermöglichen eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Organisation der Betriebe und Betriebsabläufe.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Tankstellen und der in der Regel ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten, damit die Bauflächen im Plangebiet vollständig gewerblich-industriellen Nutzungen und dabei insbesondere kleinen und mittleren Betrieben zur Verfügung stehen können.

Der Ausschluss der vorgenannten, teils im Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und/oder des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen vereinbar sind.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten kann die qualitative Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden, da mit der Ansiedlung solcher Betriebe ein sogenannter „Trading Down Effekt“ des Standorts, eine städtebauliche ungewünschte Fehlentwicklung mit Image- und Attraktivitätsverlust einhergehen kann. Die

Festsetzung zielt darauf ab, bereits frühzeitig solchen Tendenzen vorzubeugen und darüber hinaus die Beeinträchtigung im Umfeld des Plangebietes auszuschließen.

Darüber hinaus ist es 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 zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausspricht. Außerdem ist es Zielsetzung der Planung, die gewerblich-industriellen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitzuhalten. Ein Flächenverbrauch durch den Einzelhandel, der auch an anderen und besser geeigneten Standorten im Stadtgebiet zulässig ist, soll vermieden werden. Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen. Mit den getroffenen Festsetzungen für die Industrie- und Gewerbegebiete werden zwar Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie Einzelhandelsbetrieben vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters sowie bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für erforderlich gehalten. Da in den Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe (und eingeschränkt auch Einzelhandelsbetriebe) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine Diskriminierung von Dienstleistungserbringern wird dadurch nicht vorbereitet.

Eine Ausnahmeregelung wird für denjenigen Einzelhandel getroffen, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen steht (Annex-Handel). Hierzu gehört beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Diese Ausnahmeregelung wird an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsteilen hinsichtlich der Grund- und Nutzfläche untergeordnet sein muss und nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sein darf. Die Beschränkung der Grund- und Nutzfläche stellen sicher, dass der Einzelhandelsbetrieb nicht zur Hauptnutzung wird, sondern lediglich einem Betrieb zugehörig ist. Die Regelung zum Annex-Handel ist kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg.

Im Zusammenhang mit dem Thema Einzelhandel wird darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig nur in festgesetzten Kern- und Sondergebieten zulässig sind und somit im vorliegenden Plangebiet grundsätzlich unzulässig sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das gesamte Plangebiet sind im Sinne des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8, eine BMZ von 10,0 und eine GFZ von 2,4 vorgesehen. Damit werden die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbe- und Industriegebiete eingehalten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die einzelnen Teilflächen dezidiert festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe nimmt dabei in Richtung Norden und in Richtung Osten von 149 m ü NN auf 146 bzw. 147 m ü NN ab. Zur L 225 sind im Süden demnach etwas höhere Gebäude zulässig, die vorgenommenen Höhenfestsetzungen folgen auch dem Höhenniveau des Plangebietes. Grundsätzlich werden Gebäudehöhen von bis zu 20 m und straßenbegleitet zur L 225 bis zu 22 m ermöglicht. Die Ausnutzung der Flächen wird durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe und in Kombination mit der BMZ beschränkt. Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ sind in den Baugebieten Gebäudehöhen von rund 12 bis 15 m zu erwarten. Für beide Baugebiete wird ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete Bauteile wie Schornsteine Ablufteinrichtungen Antennen, Leitungsmasten, Kamine um bis zu 5 m, also bis zu einer maximalen Höhe im südlichen Plangebietsteil von 154 m ü. NN ermöglicht. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird mit den getroffenen Festsetzungen die zulässige Gebäudehöhe reduziert, um der kleinteiligeren Struktur im Gebiet nachzukommen. Gleichzeitig wird eine Abstufung gegenüber den Hofanlagen und der freien Landschaft geschaffen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, auf diesen im Übergang zum Landschaftsraum gelegenen Flächen, zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum, schränken das Maß der baulichen Nutzung aber gleichzeitig soweit ein, dass keine übermäßigen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind. Aufgrund der erforderlichen Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen können auch bei Ausnutzung der planungsrechtlich ermöglichten Baumassenzahl die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung angrenzender Nutzungen gewährleistet werden. Aufgrund der Lage, angrenzend an den Freiraum und an die übergeordneten Straßenachsen wird auch eine ausreichende Belüftung des Stadtraumes weiterhin gegeben sein. Die Änderung des Bebauungsplanes und das damit verbundene Ziel einer Ansiedlung von kleineren Betrieben führt insgesamt zu einer kleinteiligeren Gliederung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Korrespondierend zur Zielsetzung erfolgt eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe, welche jedoch weiterhin ausreichend Spielraum für eine gewerbliche Bebauung zulässt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen folglich zukünftigen Bauherren einen ausreichend großen Spielraum erlauben. Gleichzeitig wird mit der ermöglichten guten Ausnutzung der heute zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB verfolgt. So sollen die in Anspruch genommenen Flächen bestmöglich ausgenutzt werden, um eine weitergehenden Flächeninanspruchnahme im bauordnungsrechtlichen Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten kleinteiligen Gewerbe- und Industrieflächen sind im Rahmen des

vorgesehenen kleinteiligen Erschließungsrasters jedoch möglichst großzügige Bauflächen vorgesehen, die im Zusammenspiel mit der Erschließung insgesamt kleinteilige Gewerbe- und Industriestrukturen vorbereiten. Ziel ist es, eine angemessene Flexibilität für die Anordnung von Gebäuden auf den zukünftigen gewerblich-industriell genutzten Grundstücken zu ermöglichen.

Über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sollen im Plangebiet auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

Das Bestandsgebäude (Halle) im Südosten des Plangebiets wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ohne Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Am Moldfeld planungsrechtlich gesichert.

4.2.4 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes soll über die angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. Hierbei bildet die Straße Am Moldfeld die direkte Anbindung an das umliegende Straßennetz. An die bestehende Straße sollen zwei Planstraßen angebunden werden. Zur Straße Am Moldfeld sollen neben den beiden Anbindungen und mit Ausnahme der bestehenden privaten Zufahrt des Hallengebäudes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden, um direkte Zufahrten auf die Grundstücke auszuschließen. Die herzustellende innere Erschließungsstruktur wird als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich vorbereitet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes, unter Berücksichtigung der mit Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden zusätzlichen Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung nachzuweisen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung² durchgeführt. Die Untersuchung umfasst folgende Knotenpunkte:

- B57n / Friedrich-Ebert-Straße (L225)
- Friedrich-Ebert-Straße (L225)³ / David-Hansemann-Straße / Am Moldfeld
- Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L 164)
- Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / Boschstraße
- Am Moldfeld / Anbindung Plangebiet.

Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden relevanten Knotenpunkte wurde im Analysefall (Bestand) und im Prognose-Planfall (Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der vorgesehenen Planung) überprüft. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte als Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Demnach ergeben sich Qualitätsstufen von A = sehr gut, B = gut, C = befriedigend, D = ausreichend, E = mangelhaft und F = ungenügend.

In den Berechnungen zum Bestand (Analysefall) werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

² Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 121.1 in Übach-Palenberg, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Dezember 2019

³ In der Verkehrsuntersuchung und entsprechend in diesem Kapitel der Begründung wird im Zuge einer redaktionellen Vereinfachung bei der L225 nicht zwischen „Friedrich-Ebert-Straße“ und „Bockreiterstraße“ unterschieden, es wird immer der Name „Friedrich-Ebert-Straße“ verwendet.

Knotenpunkt	Qualitätsstufe QSV	
	morgendliche Spitzenstunde	nachmittägliche Spitzenstunde
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / B 57n	A	A
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / David-Hansemann-Straße	D	C
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L164)	D	D*
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Boschstraße	B	B

Tabelle 1: Bewertung der Verkehrsqualität im Bestand

* Nach Umsetzung des vierphasigen Signalzeitenplanes für eine gesicherte Führung der Linksabbieger aus der L164 Nord auf die L225 Ost

Aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass die Knotenpunkte Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L164) und Friedrich-Ebert-Straße (L225) / David-Hansemann-Straße bereits im Bestand nur ausreichend leistungsfähig sind. Die Stadt Übach-Palenberg strebt am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L164) eine gesicherte Führung der Linksabbieger aus der L164 Nord in Richtung Friedrich-Ebert-Straße Ost an. In der Verkehrsuntersuchung wurde die hierfür erforderliche Anpassung der Lichtsignalanlage von einem dreiphasigen Betrieb im Bestand auf einen zukünftig vierphasigen Betrieb bereits berücksichtigt. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses wurden schon mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau der beiden Knotenpunkte durch die Festsetzung von ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsflächen geschaffen.

Zur Prognose der zukünftigen Verkehre wurde zunächst der Prognose-Nullfall ermittelt. Dieser berücksichtigt eine allgemeine verkehrliche Entwicklung (Prognosejahr 2030), nicht aber das aus der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Für den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L164) ist allein durch die allgemeine verkehrliche Entwicklung bereits eine Verschlechterung der nachmittäglichen Verkehrsqualität von bisher Stufe D (ausreichend) auf Stufe E (mangelhaft) zu erwarten. Diese ergibt sich aus den größten Wartezeiten für die Linksabbieger aus der westlichen Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße (L225) auf die Roermonder Straße (L164) und unter Berücksichtigung des geänderten Signalzeitenplanes. Daher besteht bereits ohne Berücksichtigung der Planung ein Handlungsbedarf zur Ertüchtigung der Knotenpunkte.

In den Berechnungen zum Prognose-Nullfall werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt	Qualitätsstufe QSV	
	morgendliche Spitzenstunde	morgendliche Spitzenstunde
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / B 57n	A	B
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / David-Hansemann-Straße	D	D
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L164)	D*	E*
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Boschstraße	B	B

Tabelle 2: Bewertung der Verkehrsqualität im Prognose-Nullfall (ohne zusätzliches vorhabeninduziertes Verkehrsaufkommen)

* Nach Umsetzung des vierphasigen Signalzeitenplanes für eine gesicherte Führung der Linksabbieger aus der L164 Nord auf die L225 Ost

Hierauf aufbauend wurde der Prognose-Planfall erstellt. Dieser berücksichtigt auf Grundlage des Prognose-Nullfalls auch die mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes hinzutretenden Neuverkehre sowie die geplante, aber noch nicht umgesetzte Bebauung im Bereich des Industriegebiets „Weißenhaus“ (Bebauungsplan Nr. 56.2 – 7. Änderung inkl. nördliche Erweiterungsflächen – Szenario Nord-Nord gemäß Planfall 2 des Verkehrsgutachtens⁴, Stand Dezember 2019) mit einer neuen Anbindung der westlich des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbe- und Industrieflächen „Weißenhaus“ an die Roermonder Straße (L164) und ausschließlicher Anbindung des Plangebietes an die Straße Am Moldfeld. Die „Beschäftigtenzufahrt“ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121 als Anbindung an die Roermonder Straße (L164) wird im Rahmen der verkehrsgutachterlichen Betrachtung im Sinne eines worst-case-Ansatzes nicht berücksichtigt. Das Plangebiet sowie die westlich angrenzende Fläche (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121) werden in den Berechnungen des Gutachters vollständig an die Straße Am Moldfeld angebunden.

In der Berechnung des zu erwartenden Neuverkehrs ist sowohl die Plangebietsfläche der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121, Drinhausen - Süd mit rund 9,5 ha für kleine und mittelständische Gewerbe- und Industriebetriebe berücksichtigt, als auch die Entwicklung der westlich angrenzenden Teilfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Fläche von rund 11,1 ha als Industriegebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes.

Abhängig von der vorgesehenen Nutzung wird das Verkehrsaufkommen aus dem Beschäftigtenverkehr im Industrie- und Gewerbegebiet gemäß Gesamtkonzept Drinhausen - Süd als Schichtbetrieb (z. B. in der Produktion) zum Ansatz gebracht, das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist damit im Allgemeinen außerhalb der Spitzenstunden zu erwarten. Dies gilt nicht für die Beschäftigten aus dem kaufmännischen Bereich, die entsprechend den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen innerhalb der Spitzenstunden (An- und Abreiseverkehr das Beschäftigten sowie Kundenverkehr) erwarten lassen. Zudem wird in der Verkehrsprognose ein recht hoher Anteil im Schwerverkehr (rund 29%) berücksichtigt. Insgesamt liegt das

⁴ Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56.2 in Übach-Palenberg, Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Dezember 2019

prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen bei rund 3.900 Kfz / Tag für das gesamte Plangebiet inkl. westlich angrenzende Flächen gemäß Gesamtkonzept Drinhausen - Süd.

Im Ergebnis der Berechnungen und unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der zukünftigen Verkehre (insbesondere durch die neue Anbindung der Gewerbe-/Industriegebiete „Weißenhaus“ an die Roermonder Straße ergeben sich künftig Verlagerungen gegenüber dem Bestand) ist festzustellen, dass die Knotenpunkte der Friedrich-Ebert Straße / David-Hansemann-Straße und Friedrich-Ebert-Straße / Roermonder Straße mit Umsetzung der Planung nicht mehr ausreichend leistungsfähig betrieben werden können.

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung werden daher Ausbaumaßnahmen der Knotenpunkte und eine Anpassung der Signalisierung in den genannten Knotenpunkten erforderlich.

Seitens der Gutachter wird ein Ausbau der Straße Am Moldfeld mit einem zusätzlichen Fahrstreifen für Linksabbieger vorgeschlagen. In Kombination mit einer an die neuen Verkehrsbelastungen angepassten Signalisierung kann die prognostizierte Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / David-Hansemann-Straße mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs in den Spitzenstunden abgewickelt werden.

Die zu erwartenden Neuverkehre führen am bereits im Bestand nicht mehr leistungsfähigen Knotenpunkt von Friedrich-Ebert-Straße / Roermonder Straße zu einer weiteren deutlichen Verschlechterung der Verkehrsqualität. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeiten am Knotenpunkt wird im Rahmen der Untersuchung ein Ausbau der nördlichen Zufahrt der Roermonder Straße durch einen Linksabbiegefahrstreifen vorgeschlagen. Außerdem wird ein separater Rechtsabbiegefahrstreifen in der östlichen Zufahrt der Friedrich-Ebert-Straße empfohlen. Zudem ist die östliche Ausfahrt der Friedrich-Ebert-Straße zweistreifig auszubilden. Linksabbiegende Verkehrsströme werden gesichert geführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend dargestellten Berechnungsergebnisse mit Umsetzung der empfohlenen Ausbaumaßnahmen unter der Voraussetzung ermittelt wurden, dass für die Anbindung der vollständigen Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen „Weißenhaus“ ein neuer Knotenpunkt an der Roermonder Straße (L164) als Weiterführung der Boschstraße realisiert wird.

In den Berechnungen zum Prognose-Planfall und nach Durchführung der erforderlichen Ausbaumaßnahmen werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt	Qualitätsstufe QSV			
	ohne bzw. <i>mit</i> Durchführung der erforderlichen Ausbaumaßnahmen			
	morgendliche Spitzenstunde ohne Ausbau	<i>morgendliche Spitzenstunde mit Ausbau</i>	nachmittägliche Spitzenstunde ohne Ausbau	<i>nachmittägliche Spitzenstunde mit Ausbau</i>
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / B 57n	B		C	
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / David-Hansemann-Straße	E	D	F	D
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Roermonder Straße (L164)*	F	D	F	D
Friedrich-Ebert-Straße (L225) / Boschstraße	B		B	
Am Moldfeld / Plangebiet**	A		A	

Tabelle 3: Bewertung der Verkehrsqualität im Prognose-Planfall vor und nach Durchführung der erforderlichen Ausbaumaßnahmen

* Nach Umsetzung des vierphasigen Signalzeitenplanes für eine gesicherte Führung der Linksabbieger aus der L164 Nord auf die L225 Ost

** Grundsätzlich sind unter Beachtung der ermittelten Rückstaulängen auf der Straße am Moldfeld (maßgeblich ist die nachmittägliche Spitzenstunde) zwei Anbindungspunkte möglich.

Die neue unmittelbare Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz über die Straße Am Moldfeld wird in der Verkehrsuntersuchung als ein Knotenpunkt zusammengefasst, dabei wird allerdings darauf hingewiesen, dass unter Beachtung der ermittelten maximalen Rückstaulänge am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / David-Hansemann-Straße und Am Moldfeld (maßgeblich sind 63 m in der nachmittäglichen Spitzenstunde) auch zwei Anschlüsse realisierbar sind. Unter dieser Voraussetzung und auch aufgrund der geringen Gesamtbelastung der Straße Am Moldfeld wird bei weniger als 500 Fahrzeugen in den Spitzenstunden auch zukünftig eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrsablaufs erwartet.

Im abschließenden Ergebnis der verkehrsgutachterlichen Untersuchung wird festgestellt, dass die Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben mit dem beschriebenen Ausbau der Knotenpunkte Friedrich-Ebert Straße / David-Hansemann-Straße und Friedrich-Ebert-Straße / Roermonder Straße unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar ist.

Detaillierte Ergebnisse können der verkehrsgutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 121, 1. Änderung, entnommen werden.

4.2.5 Grünordnerische Festsetzungen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der Straße Am Moldfeld sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes I/2 „Tevereener Heide“ des Kreises Heinsberg zu berücksichtigen. Dieser setzt als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme, die Anpflanzung einer Allee mit Hochstämmen (5.1-129) fest. Diese Maßnahmen soll im Bereich des bestehenden, östlichen Wirtschaftswegs umgesetzt werden und die damit generierten Ökopunkte finden Eingang in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung als der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrand- und Baugebietseingrünung“ festgesetzt und mit der Festsetzung „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ M2 überlagert. Ziel ist die Entsiegelung des bestehenden Weges und das Anpflanzen und Entwickeln einer Baumreihe mit lebensraumtypischen Bäumen.

Im Süden des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, die mit der Festsetzung „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ M 1 belegt ist. Ziel ist die Entwicklung von Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen. Entlang der L225 (Bockreiterstraße) ist die vorhandene Gehölz- und Baumreihe dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Auf den Leitungsverlauf einer öffentlichen Wasserleitung sowie den erforderlichen Schutzstreifen von 3m zur Trassenmitte wird in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht verwiesen.

Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche M1 weist eine marginale Überschneidungen mit dem Schutzstreifen der Leitung auf. Bei Eingriffen in den Untergrund sowie bei neuen Anpflanzungen in der M1 Fläche kann der Schutz der Leitung sichergestellt und hinsichtlich tiefwurzelnder Bepflanzung eine Abstimmung mit dem Leitungsträger vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Herstellung des Regenversickerungsbeckens im Nordosten des Plangebietes sind in diesem Bereich weitere freiraumprägende Maßnahmen im Übergang zum Landschaftsraum vorgesehen, die sich positiv auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auswirken.

4.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Nordosten des Geltungsbereichs wird die zentrale Versickerungsanlage für anfallendes Niederschlagswasser als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, **Regenversickerungsbecken (RVB)** festgesetzt. Die festgelegte Dimensionierung wurde durch einen Fachplaner mit rund 4.000 m² bestimmt.

Die Lage des Regenversickerungsbeckens wurde nach Offenlage des Planentwurfs angepasst. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Position südwestlich der Hofstelle, soll die Lage des Beckens nunmehr unmittelbar südlich der Hofstellen auf der östlichen Seite der Planstraße festgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Fachplanungsbüro ist die Anlage auch an dieser Stelle unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betreiben. Mit der Verlagerung aber mit gleichbleibender Dimensionierung geht nach aktuellem Kenntnisstand lediglich ein geringfügig erhöhter hydraulischer Aufwand einher.

Gleichzeitig kann mit der neuen Anordnung den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer Verschattung der Hofstellen und der dort befindlichen Photovoltaik-Anlagen durch die ursprünglich ermöglichte Bebauung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen und deren Schattenwurf entsprochen werden. Die Positionierung der Fläche im Plangebiet wurde mit Blick auf einen auch zukünftig mit Umsetzung der Planung möglichst günstigen Sonneneinfall für den Helenenhof im Vergleich zur bisherigen Planung angepasst. Der Abstand zwischen bestehenden Hofgebäuden und zukünftigen Gewerbeobjekten kann in diesem Zuge geringfügig vergrößert werden und die potenzielle Beeinträchtigung der Hofnutzung insgesamt reduziert werden.

Im Zentrum des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Eckbereich Verlängerung südliche Anbindung an die bestehende Straße Am Moldfeld / südliche Planstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Eine weitere Versorgungsfläche wird im nordwestlichen Plangebietsteil im Kreuzungsbereich der Planstraßen gegenüber des Regenversickerungsbeckens festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung von Anlagen zur Sicherung der öffentlichen Stromversorgung.

Ferner ist im Bebauungsplangebiet die Errichtung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4.2.7 Festsetzung einer Bedingung - Bodendenkmalschutz

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.

Das Büro Goldschmidt Archäologie und Denkmalpflege hat im Bereich der westlichen Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 121 im Jahr 2017/2018 in einer ersten Phase eine archäologische Sachverhaltsermittlung mit anschließender Flächengrabung⁵ durchgeführt. Im Zeitraum von März bis Juni 2017 wurden ca. 25.000 m² des knapp 90.000 m² großen Plangebietes untersucht. Dabei konnten neben neuzeitlichen Spuren des Zweiten Weltkrieges und großflächig gestörten Flächen durch Materialentnahmegruben vier Fundplätze definiert werden: Eine Linienbandkeramische Siedlung im Norden bzw. Nordwesten, ein Einzelhof der Rössener Kultur und ein Areal im Nordosten des Plangebietes mit einer Gruppe spätlatènezeitlicher Gehöfte, welches wahrscheinlich ohne große Unterbrechung zu einem frühromischen Hofkomplex samt Grabenanlage ausgebaut wurde. Die frühromische Anlage einer Protovilla konnte im Untersuchungsgebiet nur unvollständig erfasst werden, da sich diese nach Norden und Osten in die benachbarten Ackerflächen ausdehnt.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 121 - Drinhausen - Süd -. Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadt Übach-Palenberg als Satzung beschlossen und erlangte am 28.10.2016 Rechtskraft gem. § 10 BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121, Drinhausen - Süd - erfasst den östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

⁵ Goldschmidt Archäologie und Denkmalpflege, Abschlußbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung / Flächengrabung, Übach-Palenberg – Bebauungsplan Nr. 121 „Drinhausen-Süd“ NW 2017/1004, Düren, Februar 2018

Die nun im Rahmen der 1. Änderung erfassten Flächen konnten lediglich aufgrund fehlender Betretungsrechte nicht in die archäologischen Untersuchungen einbezogen werden. Bei den hier noch anstehenden Untersuchungen werden ergänzende wissenschaftliche Erkenntnisse zu den bereits untersuchten Teilbereichen aus der westlichen Anschlussfläche erwartet.

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne solche Belange zu ermitteln und zu bewerten, die für die Abwägung von Bedeutung sind. Im Rahmen des Planungsverfahrens ist daher eine Prüfung der Abwägungserheblichkeit der Bodendenkmäler erforderlich. Grundsätzlich gilt es, die Erhaltung potenzieller Bodendenkmäler durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Fläche Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 fest. Danach sind Erdeingriffe für eine Überbauung von 80 % der Fläche planungsrechtlich zulässig.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes geht es somit nicht um die erstmalige Schaffung von Baurecht. Es geht vielmehr darum, durch Untergliederung der bereits rechtskräftig als Baugebiet ausgewiesenen Fläche ein Erschließungssystem zu ermöglichen, das auch eine Nutzung für kleine und mittlere Betriebe zulässt.

Da das Ziel der Planung hier nicht die erstmalige Ausweisung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes ist, sondern eine planungsrechtliche Umstrukturierung beinhaltet, werden Belange des Bodendenkmalschutzes nicht über die bereits rechtskräftige Planung hinaus tangiert.

Die Stadt Übach Palenberg hat sich im Rahmen der Abwägung für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121, Drinhausen – Süd, auf der Grundlage der außerordentlich hohen städtebaulichen Bedeutung der Planung für die Stadt und die Region in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unter Berufung auf die Rechtsprechung des BVerwG (u.a. BVerwG 4 CN 4.14) dazu entschieden, eine Verlagerung der Problemlösung zum Bodendenkmalschutz aus dem Bebauungsplanverfahren heraus auf das nachfolgende Verfahren vorzunehmen, um damit den Belangen des Bodendenkmalschutzes angemessen Rechnung zu tragen.

Damit wurden die öffentlichen Belange inhaltlich im Rahmen des zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes abgewogen und angemessen berücksichtigt.

An dieser Vorgehensweise soll auch im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich festgehalten werden. Im Bebauungsplan wird hierzu eine bedingte Festsetzung zum Bodendenkmalschutz aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass vor Baubeginn eine archäologische Prospektion durchzuführen ist, sodass vor der Planumsetzung eine Sicherung der Bodendenkmäler als Sekundärquelle durch Ausgrabung und Dokumentation nach den Vorgaben des DSchG NW (in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan gültigen Fassung) sichergestellt werden kann. Bis zum Zeitpunkt der abgeschlossenen Sachverhaltsermittlung ist die Aufnahme von Bautätigkeiten, die mit Eingriffen in den Untergrund der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbunden sind unzulässig. Die Ergebnisse aus der archäologischen Prospektion sind in nachfolgenden

Genehmigungsentscheidungen zu berücksichtigen. Die Folgenutzung wird durch die im Plan festgesetzten Baugebiete in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen und damit vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen bestimmt.

5. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz**

Insbesondere aufgrund bestehender Wohnnutzung in den nahegelegenen Hofstellen im Norden und Osten des Änderungsgebietes und vorhandener Wohnbebauung auf den südlich der Bockreiterstraße (L225) gelegenen Flächen ist im Rahmen des Planverfahrens darzulegen, dass unter Berücksichtigung der Umsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Für Gewerbe- und Industriegebiete kommt hierzu häufig eine Gliederung der Gebiete in Betracht. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können für die in den §§ 4-9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedert.

a) Gliederung gemäß Abstandserlass

Eine auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO beruhende Feinsteuerung von Gewerbe- und Industriegebieten nach der Abstandsliste zum Abstandserlass ist ein generell taugliches Mittel, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Genüge zu tun. Die Abstandsliste enthält der Abwägung unterliegende Empfehlungen zu Mindestabständen bestimmter Betriebstypen zur nächstgelegenen Wohnnutzung in einem Baugebiet. Die Schutzabstände berücksichtigen insoweit das gesamte Emissionsverhalten (z.B. Geruch, Staub, Schall) der Betriebe und Anlagen. Sie sind das Ergebnis der Auswertung der einschlägigen Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Normen sowie Erfahrungen. Sie kennzeichnen mit dem Abstandserfordernis das Emissionsverhalten und somit im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine besondere Eigenschaft von Betrieben und Anlagen. Dies ist in der Vergangenheit stets auch so in der Rechtsprechung des OVG NRW gesehen worden. Das OVG NRW hat in einem Urteil vom 29.04.2019 (10 D 8/17.NE) allerdings eine Festsetzung zur Gliederung eines Gewerbegebietes nach der Abstandsliste auf die Ermächtigungsgrundlage in § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO gestützt. Das OVG NRW hat die Auffassung vertreten, insbesondere der Absatz 9 ermögliche die Anknüpfung an durch typisches Immissionsverhalten gekennzeichnete Unterarten von Gewerbe- und Industriebetrieben, wie sie in den Abstandsklassen in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführt seien. Aufgrund der hier teils widersprüchlichen Aussagen besteht eine Rechtsunsicherheit.

b) Emissionskontingentierung – hier: Gewerbelärm

Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gehört zu ihren Eigenschaften und kann durch Emissionskontingente nach DIN 45691 erfasst werden. Hierauf aufbauend können Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan als Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet so beschränkt werden,

dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden.

Die Lärmemissionskontingentierung dient im Allgemeinen zum einen der Sicherstellung des Immissionsschutzes für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorte. Zum anderen ist es Ziel der Kontingentierung, eine sachgerechte Verteilung von „Lärmrechten“ zwischen den einzelnen Betrieben und Anlagen (innerhalb des Plangebietes) vorzubereiten. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 12.06.2014 – 7 D 98/12.NE).

Notwendig ist für eine Emissionskontingentierung die tatsächliche Gliederung des Baugebiets anhand der zulässigen Emissionskontingente in einzelne Teilgebiete (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21.06.2016 – 2 D 56/14. NE). Auch mit Urteil vom 07.12.2017 (4 CN 7.16) stellte das Bundesverwaltungsgericht fest, dass die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingentes für das gesamte Baugebiet keine Gliederung sei und daher von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt ist. Das Bundesverwaltungsgericht stellt in seinem Urteil ferner fest, dass bei einer baugebietsinternen Gliederung gewährleistet bleiben muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden. Dies bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen oder - was auf dasselbe hinausläuft - ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht. So fordert das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil erstmals die Belassung einer Teilfläche ohne relevante Emissionsbeschränkung.

In der Praxis ist eine Kontingentierung ohne eine Teilfläche mit einem bestimmten Emissionskontingent nur schwierig umsetzbar. Da die Teilfläche ohne Emissionsbeschränkung in die Berechnung der Emissionskontingente einfließen muss, geht das Teilkontingent der unbeschränkten Fläche zu Lasten der Kontingente der beschränkten Flächen. Nur so kann gewährleistet werden, dass in der Nachbarschaft eines betreffenden Baugebietes bestimmte Werte eingehalten werden. Hierbei stellt sich jedoch die Frage, welches konkrete Emissionskontingent für die Tages- oder Nachtzeit „jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht“. Diese Fragestellung ist nicht abschließend geklärt, so dass die Festsetzung von Emissionskontingenten in einem Bebauungsplan grundsätzlich rechtliche Unsicherheiten mit sich bringt.

Weiter weist das Bundesverwaltungsgericht auf die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hin, wenn mindestens ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in der Gemeinde existiert. Für die baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verlangt es einen darauf gerichteten Planungswillen, der in der Bebauungsplanbegründung zum Ausdruck kommen muss.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Rechtsprechung vom 07.12.2017 sinngemäß auf die Gliederung von Baugebieten nach Abstandserlass zu übertragen ist, insoweit diese wie in der einschlägigen Rechtsprechung bestätigt auf § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gestützt wird.

Ob in einem Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt werden, ist grundsätzlich eine Frage der Abwägung. Die Gemeinde muss im Rahmen der

Aufstellung des Bebauungsplanes die Frage beantworten, ob und in welcher Art ein Gewerbelärmkonflikt bewältigt werden kann und sollte.

Abwägung

Mit der Weiterentwicklung des gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121, Drinhausen - Süd, ausgewiesenen Industriegebiets zu einem Gewerbe- und Industriegebiet wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen. Der Trennungsgrundsatz zielt darauf ab, dass für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die Anordnung von Industriegebieten, aber auch von Gewerbegebieten und zum Wohnen bestimmte Gebiete, sollen nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander getrennt werden.

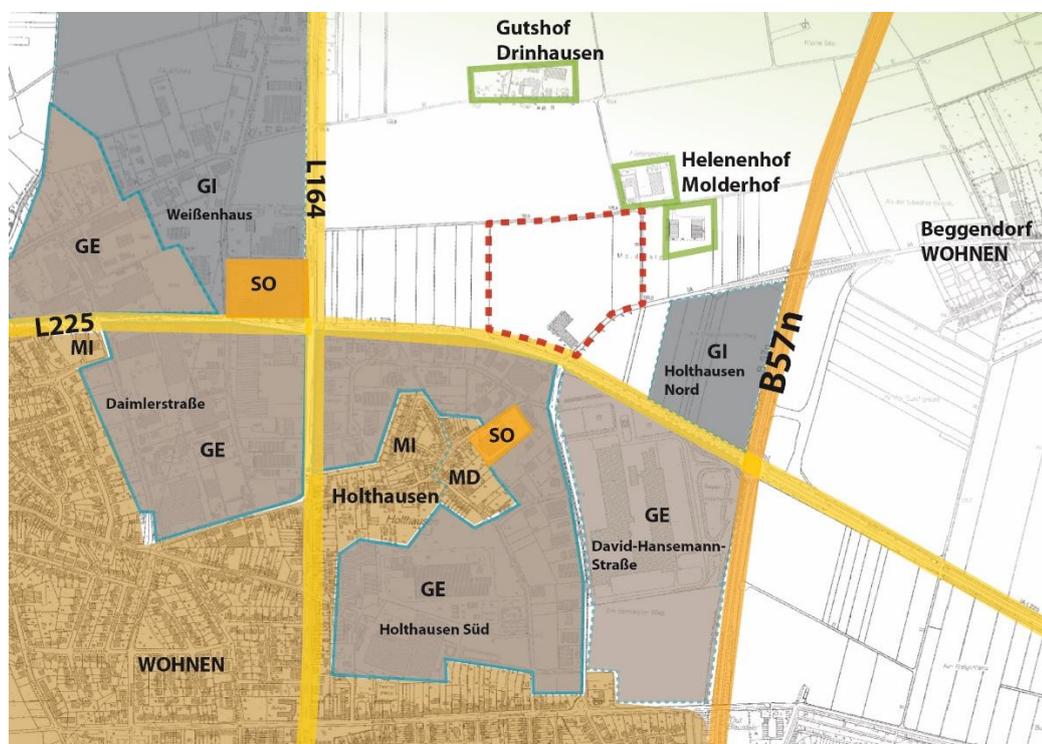


Abbildung.2: Abgrenzung Baugebiete inkl. Änderungsbereich (Änderungsbereich gestrichelt)
Darstellung ISR; Deutsche Grundkarte, © Geobasis NRW (2018)
- Lizenz dl-de/by-2-0 (www.godata.de/dl-de/by-2-0) Zugriff am 28.11.2018

Die Plangebietsflächen befinden sich nördlich von bereits bestehenden Gewerbegebieten und damit in einer größeren Entfernung als die bereits bestehenden Gewerbeflächen zu den vorhandenen Mischgebieten im Südwesten des Plangebietes liegen. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in geringerer Entfernung Wohnnutzungen auf den vorhandenen Hofstellen im Außenbereich. Hierbei handelt es sich allerdings nicht um ausschließliche oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Die Wohnnutzungen sind als landwirtschaftliche Wohnnutzungen einzustufen. Den Wohnnutzungen obliegt ein Schutzanspruch vergleichbar mit einem Dorfgebiet. Die Wohngebiete in der östlich angrenzenden Stadt Baesweiler befinden sich in

rd. 1,5 km (Luftlinie) und damit in einem deutlich größeren Abstand als die vorhandene Wohnbebauung in der Stadt Übach-Palenberg.

Aufgrund des südlich der Bockreiterstraße gelegenen Mischgebiets sowie durch die Nähe zu den nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohnnutzungen im Bereich der bestehenden Hofstellen, sind im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes schützenswerte Nutzungen im Umfeld des Plangebietes zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen kann im Plangebiet bereits heute auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen. Hierbei sind bereits heute die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen schützenswerten Nutzungen zu beachten.

Vor dem Hintergrund der ungeklärten Rechtssituation hinsichtlich der Gliederung von Gewerbegebieten sowie aufgrund eines fehlenden zwingenden planerischen Erfordernisses wird auf die Anwendung einer Emissionskontingentierung verzichtet. Auch wird vor dem Hintergrund eines fehlenden Erfordernisses sowie der Rechtsprechung vom 07.12.2017 von einer Gliederung nach Abstandserlass abgesehen.

Die Erforderlichkeit eine sachgerechte Verteilung der Emissionskontingente auf Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen ist vorliegend nicht zwingend gegeben. Ein angemessener Immissionsschutz zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann unter Berücksichtigung der bestehenden Abstände zu schützenswerten Gebieten und unter Anwendung aktiver Maßnahmen zum Immissionsschutz (z.B. bauliche Abschirmung von Betriebsbereichen,) erreicht werden. Durch die Anwendung aktiver Maßnahmen zum Immissionsschutz (z.B. Einhausung im Gegenüber zu den Wohnnutzungen im Norden) können auf nachfolgender Planungsebene auch die innerhalb der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle bestehenden Wohnnutzungen sachgerecht berücksichtigt werden. Somit ist die beabsichtigte Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Die Emissionskontingentierung würde vorliegend nur dann erforderlich sein, wenn Betriebe im Plangebiet mit dem Ziel eingeschränkt werden sollen, um Emissionen für andere Grundstücke außerhalb des Plangebietes vorzuhalten. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch keine unbebauten Grundstücke für die ein städtebaulicher Grund erkennbar ist, die Nutzung der Flächen im Plangebiet zugunsten dieser unbebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes auf Ebene der Bauleitplanung einzuschränken. Aufgrund der räumlichen Lage und teilweise der Abstände zu schützenswerten Nutzungen, die sich insbesondere nordöstlich und südwestlich des Plangebiets befinden, kann im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf die örtlichen Gegebenheiten reagiert werden und so können beispielsweise besonders lärmintensive Bereiche zur eher unempfindlichen Umgebung (je nach Standort z.B. nach Nordwesten, Westen oder Osten) ausgerichtet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121, Drinhausen – Süd, konnte bereits nachgewiesen werden, dass die vorbereitete gewerblich-industrielle Nutzung des Plangebiets grundsätzlich mit den seinerzeit getroffenen Einschränkungen realisierbar ist. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen,

dass auch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Gliederung der Teilflächen in Gewerbe- und Industriegebiete vollziehbar ist.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Baugenehmigung und auf Grundlage des zum Zeitpunkt des Bauantrags allgemein anerkannten Stands der Technik nachzuweisen, dass mit der Planung einhergehende Auswirkungen zumutbar sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gewahrt werden. *Die Errichtung von Betrieben und Anlagen muss – sofern es sich um emittierende Vorhaben handelt – somit z.B. unter Berücksichtigung der Anforderungen der TA Lärm oder TA Luft (auch hinsichtlich weiterer betriebsbedingter Emissionen wie Staub, Gerüche oder Licht) genehmigungsfähig sein.* Der Immissionsschutz ist somit im Genehmigungsverfahren abschließend sicherzustellen.

6. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über eine in der Bockreiterstraße (L225) vorhandene Wasserleitung DN 300 möglich.

Niederschlagswasser

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 wurde durch das Ingenieurbüro Herbst eine geotechnische Untersuchung⁶ durchgeführt und die Möglichkeit der Versickerung im Plangebiet geprüft. Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen wurde kein Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen. Eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes möglich. Ab einer Tiefe von 7,50 m unter Geländeoberkante (GOK) stehen Terrassensedimente an, in denen versickert werden kann. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird seitens des Gutachters als wirtschaftlich möglich eingestuft.

Im Plangebiet ist eine zentrale Versickerungsfläche in der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen – Regenversickerungsbecken - vorgesehen.

Telekommunikation

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Telekommunikationsleitung. Ein Leitungsrecht wird weiterhin nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Erforderliche Regelungen werden privatrechtlich getroffen.

⁶ Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Baumaßnahme: B-Plan Nr. 121 „Drinhausen Süd“ in Übach-Palenberg, Geotechnische Voruntersuchung, Baugrunderkundung/Versickerung, Würselen, 14.04.2016

7. Kennzeichnungen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen und Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung

7.1 Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan werden folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

Fläche mit besonderen baulichen Maßnahmen im Gründungsbereich

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind im Bereich des Plangebietes aufgrund humoser Böden bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sind zu beachten.

Bergbauliche und geologische Einwirkungen

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich Braunkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim noch andauernden Abbau von Braunkohle möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch beim Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Mögliche Auswirkungen des Braunkohlenbergbaus (Grundwasserverhältnisse, Grubenwasseranstieg und Bodenbewegungen) sind bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 und ist der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149 zuzuordnen.

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 4 und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen.

Zu Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

7.2 Hinweise

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

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. DIN-Normen werden vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, herausgegeben und können auch über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, www.beuth.de, bezogen werden. Sie sind außerdem beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Bodendenkmalschutz

Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. 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. Die übrigen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.

Anbaubeschränkung an Landesstraßen

Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) ist an der Landesstraße eine 40 m breite Anbaubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) zu berücksichtigen. Die Anforderungen des StrWG NRW sind zu beachten.

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc., innerhalb der Werbeverbotszonen und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen Ausnahmefällen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW).

Bauliche Anlagen über 30 m Höhe

Gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBerG) und § 14 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind, sofern bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelten Kompensationsdefizite werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Im Rahmen eines multifunktionalen Ausgleichs werden auch Ausgleichsflächen für die Feldlerche bereitgestellt.

8. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ⁷erarbeitet, um die mit der Planung

⁷ Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 121, 1. Änderung „Drinhausen - Süd“, Haan, 01.09.2020

einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Neben den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet werden externe Ausgleichflächen bestimmt.

Um das Eintreten und die Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu ermitteln und zu bewerten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurden im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich planungsrelevante Tierarten, hierunter die Feldlerche, nachgewiesen. Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen werden daher auch Ausgleichsflächen für die Feldlerche bereitgestellt.

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis auf den erforderlichen externen Ausgleich aufgenommen. Die externen Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gesichert.

Der Begründung ist ein Umweltbericht beigelegt.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Industriegebiet (GI)	ca.	4,8 ha	50,0 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	2,1 ha	21,8 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,3 ha	3,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2,0 ha	20,8 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	0,4 ha	4,2 %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	9,6 ha	100 %