

## **Stadt Übach-Palenberg**

### **Gewerbeflächenentwicklung**

#### **Vergleichende Bewertung potenzieller Gewerbeflächen**

##### **Gewerbestructur in Übach-Palenberg**

Übach-Palenberg verfügt über drei Gewerbegebiete. Die verkehrlich gut erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiete Holthausen und Weißenhaus werden in der Stadt Übach-Palenberg als zusammenhängendes Gewerbegebiet betrachtet und gemeinsam vermarktet. Sie haben zusammen eine Größe von ca. 114 ha mit ca. 105 ha Nettogewerbefläche. Das Gebiet wird insgesamt als regional bedeutsames Gewerbegebiet eingestuft. Hinzu kommt das Gewerbegebiet „Am Wasserturm“, das mit ca. 24 ha auf den Flächen der ehemaligen Bergbaugesellschaft Carolus Magnus jedoch entgegen der geplanten Struktur als innovativer Gewerbepark überwiegend zum Einzelhandelsstandort entwickelt wurde.

Die Gewerbe- und Industriegebiete in Übach-Palenberg sind nahezu vollständig vermarktet. Weitere Flächen sind weder im Flächennutzungsplan der Stadt noch im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln dargestellt.

In der Nachfolgezeit des im Strukturwandel aufgegebenen Bergbaus entstanden in Übach-Palenberg überwiegend Betriebe im produzierenden (Elektronik, Metall- und Maschinenbau) und im Bau-Gewerbe sowie in der Baustoffproduktion. Auch im Handels- und Logistikbereich erfolgten erhebliche Ansiedlungen.

##### **Besatz der Gewerbegebiete**

Die Gewerbegebiete weisen eine heterogene Branchenstruktur kleiner und mittelgroßer Betriebe auf. Von den Betrieben im Gewerbegebiet Holthausen sind nur ein Viertel produzierende Betriebe. Lediglich 2 von 40 Betrieben können mit über 50 Beschäftigten zu den „größeren“ Betrieben gezählt werden.

Rund 2.000 der 4.450 Beschäftigten in Übach-Palenberg sind bei den 10 größten Unternehmen im Ort beschäftigt. Die beiden größten Arbeitgeber vor Ort sind die Firma Oerlikon, Textilmaschinen mit ca. 750 Beschäftigten und die Fa. Neumann & Esser, Kompressoren, Mahlanlagen mit ca. 350 Beschäftigten.

Neben diesen Betrieben des Maschinen- und Anlagenbaus hat die expandierende Firma SLV-Elektronik (Leuchtenherstellung) mit mehreren Standorten im Stadtgebiet und mit der erfolgreichen Ansiedlung der Schokoladenfabrik die stetige Gewerbeentwicklung in Übach-Palenberg bestätigt.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Strukturprobleme kann Übach-Palenberg eine solide, mittelständisch geprägte Gewerbestruktur vorweisen.

## Flächenangebot

Die positive Entwicklung der Gewerbeansiedlungen und insbesondere die erfolgreiche Akquisition der Ansiedlung der Schokoladenfabrik führen zu einer sichtbaren Reduzierung des noch verfügbaren Flächenangebots.

Aktuell stehen in den Gewerbe- und Industriegebieten in Übach-Palenberg noch folgende Flächen zur Verfügung:

Weißenhäuser	10 ha Flächen im Bebauungsplan 56 (2), diese sind erworben, aber noch nicht erschlossen
Holthausen	2 ha
Am Wasserturm	1,5 ha, im Umfeld der Einzelhandelsbetriebe, aus diesem Grund steht das Gebiet einer Gewerbeflächenvermarktung nur noch eingeschränkt zur Verfügung

In den vergangenen 5 Jahren wurden in Übach-Palenberg inklusive der Schokoladenfabrik 17,24 ha Gewerbefläche veräußert. Bei der Fortschreibung dieser Umsetzungsquote von ca. 3,45 ha pro Jahr sind theoretisch in knapp vier Jahren die Gewerbeflächen komplett vermarktet. Selbst unter der Annahme, dass die Ansiedlung eines Großbetriebs im Durchschnitt nur alle 10 Jahre erfolgt, kann der Fall, dass alle Flächen vermarktet werden, innerhalb der nächsten 4-8 Jahre eintreten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass von den ausgewiesenen Flächen nicht alle dem Markt zur Verfügung stehen, da sie als Betriebsreserve oder als Optionsflächen mittel- bis langfristig blockiert sind.

## Regionales Gewerbeflächenkonzept

Das regionale Gewerbeflächenkonzept für die Region Aachen – 2. Fortschreibung 2009 (AGIT 10.2008) bestätigt Übach-Palenberg einen Mangel an Reserveflächen. Das Gutachten weist darauf hin, dass im Regionalplan keine Potenzialflächen vorhanden sind. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Stadt Übach-Palenberg zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine zusätzliche Fläche gemeldet hatte, um der laufenden Untersuchung nicht vorzugreifen.

In der regionalen Untersuchung wird festgestellt, dass Übach-Palenberg in der Zeit von 2003-2007, auf die Region bezogen, neben wenigen anderen Kommunen die meisten Veräußerungen von Gewerbeflächen aufweist.

Im Vergleich mit der Stadt Aachen sowie den Kreisen Aachen, Düren und Euskirchen ist herausgearbeitet, dass der Gewerbeflächenbedarf des Kreises Heinsberg in den kommenden 10 Jahren mit einem mittleren Wert von 186 ha am größten ist. Dem steht eine Reserve im Kreis für nur noch ca. 13 Jahre entgegen. Ohne die Bereitstellung zusätzlicher Flächen im Rahmen der Landesplanung (auf Regionalplanebene) und ohne Flächenmobilisierungen aus den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden kann der Kreis seine Aufgabe als bedeutsamer Gewerbestandort zukünftig nicht mehr wahrnehmen.

## Empfehlung

Die Stadt Übach-Palenberg war nachweislich erfolgreich in der Wirtschaftsförderung, insbesondere bei der Vermarktung von Gewerbeflächen und der angesiedelten Branchenstruktur in ihren Gewerbegebieten. Bei den Ansiedlungen bleiben innovative Betriebe und damit zukunftsfähige Betriebe wie z.B. die „High Tech Laserbeschriftungen GmbH“ jedoch Ausnahmen.

Die Empfehlung lautet daher auch aus regionaler Betrachtung, dass dringend und schnell ein überdurchschnittlich attraktives Angebot für weitere Gewerbeflächen zu schaffen ist. Dieses Angebot ist so auszurichten, dass es die **Perspektiven der Stadtentwicklung in Übach-Palenberg unterstützt**:

- die Branchenstruktur mit ihrem soliden, mittelständigen Besatz stärkt
- den Trend zur Ansiedlung innovativer (Branchen) Betriebe fortführt
- eine vielschichtige Branchenstruktur fördert

Damit eine zukunftsfähige Branchenstruktur in den Gewerbeflächen akquiriert werden kann, ist die Entwicklung von Übach-Palenberg auf Nachhaltigkeit anzulegen:

- ein ausreichendes Angebot attraktiver Wohnbauflächen (Einfamilienhäuser) im Bereich des zentralen Siedlungsbereichs ist zu schaffen,
- die Wohnraumangebote im Ortskern, insbesondere für die durch den demografischen Wandel bedingte, verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen durch Senioren, Singles und Singles mit Kind sind verstärkt bereitzustellen. Mit dieser Nachfragegruppe können auch die Angebote der Infrastruktur, an Dienstleistungen und im Einzelhandel im Zentrum gesichert werden,
- attraktive, zentrale Infrastruktur- und Einzelhandelseinrichtungen sind erforderlich, dabei ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Zentren zu bewirken,
- ein umfassendes Bildungsangebot für alle Altersgruppen ist vorzuhalten,
- ein attraktives kulturelles Leben unter besonderer Einbeziehung der Angebote in der Region ist anzubieten.

Die Beachtung dieser Bedingungen führt dazu, dass die zukünftige Gewerbeakquisition eine diversifizierte Branchenstruktur mit unterschiedlichen Qualitätsansprüchen in der Orientierung der Betriebe auf den öffentlichen Raum hin ansprechen kann. Das Flächenangebot hat die unterschiedlichen Nachfrageformen vom kleinteiligen Gewerbe mit dem besonderen Aspekt des Arbeiten und Wohnen ebenso zu berücksichtigen wie die Flächen für größere, auch produzierende Betriebe.

Ein solch attraktives Gewerbeflächenangebot ist für eine Ausrichtung der Akquisition auf den grenzüberschreitenden Raum der Region Aachen/Lüttich/Maastricht geeignet.

## **Mögliche Gewerbeflächenpotenziale innerhalb des Gemeindegebiets**

In einem ersten Schritt der Untersuchung wurde das gesamte Stadtgebiet auf mögliche Gewerbeflächen untersucht, die bisher im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, aber für eine gewerbliche Folgenutzung in Frage kommen könnten.

Folgende Kriterien wurden einer Flächenvorauswahl zu Grunde gelegt:

- Änderung Regionalplan muss realistisch sein (Keine Schutzgebiete, Grünzüge o.Ä.)
- Erschließung mit normalem Aufwand möglich
- Größe ab 4 ha
- Siedlungszusammenhang muss gegeben sein

Nach Betrachtung der Möglichkeiten innerhalb des gesamten Stadtgebiets blieben sieben Flächen übrig, die in einer ersten Grobbewertung auf ihre Tauglichkeit hin untersucht wurden (siehe Karte „Gewerbeflächenpotenziale“).

Die sieben Flächen, inklusive der beiden, von der Verwaltung Übach-Palenberg bereits benannten Flächen Weißenhaus und Drinhausen, sind mittels verschiedener Bewertungsfaktoren auf ihre grundsätzliche Eignung als Gewerbeflächen hin untersucht und die Ergebnisse in einer Matrix zusammengefasst worden. Zur besseren Übersicht sind die Ergebnisse farbig unterlegt. Positive Faktoren erhalten eine grüne, negative eine rote Farbgebung. Bleibt die Bewertung neutral, wird sie in gelb dargestellt.

Die Matrix ist in der Anlage beigefügt.

### **Ergebnis**

Das Ergebnis der Bewertung zeigt, dass die Flächen Weißenhaus und Drinhausen nahezu gleichgut geeignet sind. Insbesondere die Synergien, die sich aus der Nachbarschaft der angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiete ergeben, sind positiv zu bewerten.

Die Fläche 1 scheidet insbesondere auf Grund ihrer bewegten Topografie sowie der vermuteten Lage eines Bodendenkmals aus. Fläche 2 ist bezüglich ihrer Lage zwischen den beiden Ortsteilen nicht für eine neue großflächige Gewerbenutzung geeignet.

Die Fläche 5 kann nur eine Fläche für die ferne Zukunft darstellen, wenn alle anderen Potenziale ausgeschöpft sind. Sie ist nicht isoliert zu entwickeln. Erst in Zusammenhang mit der Realisierung der Fläche Drinhausen stellt diese Fläche ein Potenzial dar. Sollte auf Grund von Restriktionen (z.B. langfristig kein Flächenzugriff) die Fläche Drinhausen nicht komplett zur Verfügung stehen, kann unter Einbeziehung von Teilen der Fläche 5 bereits in der ersten Baustufe ein geeigneter, anderer Flächenzuschnitt gefunden werden.

Die Flächen 3 und 4 sind ebenfalls nicht eigenständig zu entwickeln. Sie kommen lediglich als Erweiterungsflächen für Weißenhaus und Drinhausen in Frage, da insbesondere der Siedlungszusammenhang fehlt oder keine effektive Erschließung sicher gestellt werden kann. Insbesondere die Synergien, die sich durch die angrenzenden Gewerbegebiete ergeben, führen zur positiven Bewertung dieser Flächen.

Die Betrachtung der möglichen Gewerbeentwicklungsbereiche kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Flächen Weißenhaus und Drinhausen die wichtigsten Flächenpotenziale der Stadt Übach-Palenberg darstellen. Sie sind gemeinsam mit ihren potenziellen Erweiterungsflächen im Detail auf ihre Eignung als Gewerbefläche zu untersuchen.

## **Detaillierte Bewertung der zwei Hauptstandorte mit ihren Erweiterungsoptionen**

Die in der Eingangsbeurteilung herausgestellten Standorte Drinhausen und Weißenhaus mit ihren Erweiterungsflächen wurden anhand einer Vielzahl weiterer Kriterien im Detail verglichen und bewertet. Die kompletten Bewertungsergebnisse sind in einer Tabelle im Anhang nachzulesen.

Die Vergleichsflächen sind ausreichend groß für ein neues Gewerbegebiet. Die Bewertung der Einzelkriterien Topografie, Planungsrecht, Freiraumbezüge, Denkmalschutz, Altlasten und Grundwasserschutz zeigen, dass diese Kriterien für alle Standorte keine Restriktionen darstellen.

Die sämtliche Untersuchungsflächen querende oder zumindest tangierende vorhandene 110 KV Hochspannungsleitung soll verlegt werden. Diese verlagerte 110 KV-Leitung wird die Gebiete in Drinhausen nicht stören, aber die Flächen in Weißenhaus nahezu mittig queren und daher durch die zu beachtenden Schutzabstände zu einem weniger effektiven Flächenzuschnitt führen. Das Gebiet Weißenhaus wird zusätzlich durch eine im Norden bis in das Plangebiet hineinreichende Windkraftvorrangzone eingeschränkt.

Für alle Standorte gilt, dass zur Regenwasserbeseitigung in den Plangebieten eigene Regenwasserbehandlungsanlagen mit Regenklärbecken und einer ausreichenden Rückhaltung mit Überlauf in den Mischkanal vorgesehen werden müssen.

Eine leistungsfähige Anbindung der Gebiete an die städtischen und an die überregionalen Straßen muss erfolgen. Insbesondere für die Flächen an der B 221/L 225 wurde eine Anbindungsmöglichkeit direkt an diese Straße untersucht und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW vorbesprochen. Ergebnis der Erörterung war, dass an der B 221 keine zusätzlichen Knotenpunkte errichtet werden dürfen. Es besteht aber die Möglichkeit, eine der bereits bestehenden kleineren Anbindungen (z.B. zum Hof Weißenhaus oder dem Hof Drinhausen) zu einer leistungsfähigen Anbindung auszubauen. Dies ist in einem gesonderten Verkehrsgutachten im Detail zu untersuchen.

Innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld der Untersuchungsgebiete liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die jedoch keine Geruchsbelästigungen aus Tierhaltung für die Untersuchungsgebiete erzeugen.

Die Eigentümerstruktur der Untersuchungsflächen ist sehr heterogen. Die Parzellen der Fläche Drinhausen gehören 16 und die der Fläche Weißenhaus sogar 53 Eigentümern. Wesentlich ist hierbei zu beachten, dass die landwirtschaftlichen Flächen von unterschiedlichen Höfen bewirtschaftet werden. Bei einer Entwicklung dieser landwirtschaftlichen Flächen zu einem Gewerbegebiet ist der Betroffenheitsgrad für die einzelnen Höfe unterschiedlich groß. Nach Aussage der Landwirtschaftskammer wären an beiden Standorten jeweils ein Hof mit einem größeren und mehrere andere Höfe jeweils mit einem kleineren Anteil bewirtschafteter Fläche betroffen.

Ohne jedoch die mittelfristigen Entwicklungsinteressen der einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe zu kennen, können keine Empfehlungen für die Entwicklungschancen einer der angeordneten Gewerbefläche gemacht werden. Es ist daher im Gespräch mit den Landwirten bzw. Flächeneigentümern deren jeweilige Einzelperspektive zu erörtern. Könnten z.B. die gesamten Flächen eines betroffenen Hofes erworben werden, besteht die Möglichkeit Flächen außerhalb des Untersuchungsgebiets als Tauschflächen für die übrigen Flächeneigentümer zu verwenden.

## **Fazit/Empfehlung**

Der grundsätzliche Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in Übach-Palenberg wird nachgewiesen. Für die mittelfristige Entwicklung einer neuen Fläche ist kurzfristig die Entscheidung zu treffen und die planerische Umsetzung einzuleiten.

Die Bewertung kommt zum Ergebnis, dass die Flächen Drinhausen mit der Priorität 1A für die weitere Entwicklung vorgesehen werden sollte. Die Fläche Weißenhaus stellt eine (nachrangige) Alternative dar.

Die Fläche Drinhausen eignet sich für die Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebiets besonders gut auf Grund ihres Flächenzuschnitts, der eine innere Struktur konzipieren lässt, die flexible Flächenzuschnitte bietet. Darüber hinaus verfügt sie über eine ausreichende Größe und ist zu zwei klassifizierten Straßen ausgerichtet.

Da sich die Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Nutzungen noch nicht abschließend beurteilen lassen, ist, sobald das Votum des Rats über die grundsätzliche weitere Gewerbeentwicklung vorliegt, mit den Landwirten über die Abgrenzung und die Auswirkungen zu verhandeln.

Können nicht alle landwirtschaftlichen Flächen in Drinhausen für ein Gewerbegebiet zur Verfügung gestellt werden, kann das Konzept so angepasst werden, dass entweder Flächen im Norden oder im Osten bereits in der ersten Entwicklungsstufe hinzugenommen werden, um so eine wirtschaftlich sinnvolle Gewerbegebietsgröße zu erhalten.

Wird dabei die Fläche Drinhausen entlang der L 225 zu einem neuen Gewerbegebiet entwickelt, ergeben sich hieraus interkommunale Synergieeffekte durch die Planungen neuer Gewerbegebiete südlich von Beggendorf innerhalb der Nachbargemeinde Baesweiler. Diese Standortvorteile bietet die Fläche Weißenhaus nicht.

## **Anlagen**

Matrix:	Bewertung potenzieller Gewerbeflächen
Tabelle:	Restriktionen/Potenziale
Pläne:	Gewerbeflächenentwicklung Strukturkonzepte Drinhausen und Weißenhaus

## Bewertung potenzieller Gewerbeflächen

	1.	2.	3.	4.	5.	A	B
<b>Lage</b>	Fläche an K 47	Fläche an L 225 zwischen Scherpenseel und Marienberg	Fläche an B 57 östl. Drinhausen	Fläche westlich Weißenhaus	Fläche nördlich Drinhausen	Drinhausen	Weißenhaus
<b>GEP</b>	Agrarbereich	Agrarbereich	Agrarbereich	Agrarbereich	Agrarbereich	Agrarbereich	Agrarbereich
<b>FNP</b>	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft
<b>Erschließung</b>	L47, K11 später EL 240 (Realisierung nicht sicher)	L 225 Überregionale Anbindung nur durch Ortslagen	Über L 225 an B 57 und B 221	Über GE-Gebiet Weißenhaus an B 221	Über GE-Gebiet Drinhausen oder neue Anbindung an B57 und/oder B 221 notwendig	Über L 225 an B 57 und B 221	Neue Anbindung an B 221 und über GE-Gebiet Weißenhaus an B 221
<b>Siedlungs-räumliche Bewertung</b>	Außerhalb des Siedlungszusammenhangs - Anbindung nur bei Umsetzung Wohngebiet	Trennung des Freiraumbezugs	Angrenzend an GE-Gebiet nur im Zusammenhang mit A im Siedlungszusammenhang	Angrenzend an GE-Gebiet nur im Zusammenhang mit B, im Siedlungszusammenhang	Angrenzend an GE-Gebiet nur im Zusammenhang mit A, im Siedlungszusammenhang	Angrenzend an GE-Gebiet, im Siedlungszusammenhang	Angrenzend an GE-Gebiet, im Siedlungszusammenhang
<b>Lage zu WA</b>	Grenzt an Erweiterungsfläche WA Trennung nur durch Planstraße EL 240	Grenzt unmittelbar im Osten und Westen an Ortslagen WA	Nächstes WA-Gebiet in Holthausen – 300 m Entfernung	Nächstes Wohngebiet unmittelbar südlich angrenzend, Sonnenhof in 20 m Entfernung	Nächstes WA Gebiet in Beggendorf – 500 m Entfernung	Nächstes WA Gebiet in Holthausen – 150 m Entfernung	Nächstes WA Gebiet im Süden – 600 m Entfernung
<b>Topographie</b>	bewegt	eben	eben	eben	eben	eben	eben
<b>Freiraum</b>	Umfeld intensiv im GEP geschützt	Keine hochwertigen Strukturen im Umfeld	Keine hochwertigen Strukturen im Umfeld	Im Westen angrenzende hochwertige Grünstrukturen (S. Landschaftsplan)	Keine hochwertigen Strukturen im Umfeld	Keine hochwertigen Strukturen im Umfeld	Keine hochwertigen Strukturen im Umfeld
<b>Größe</b>	17,1 ha	25,8 ha	32,5 ha	29,1 ha	86,3 ha	35,8 ha	25,5 ha
<b>Sonstige Restriktionen</b>	Bodendenkmal VIA BELGIKA möglich; Windrichtung		Straße nach Beggendorf teilt Fläche, Bestehende landwirtschaftl. Betriebe,	Hochspannungsleitung quert Gebiet	Bestehende landwirtschaftl. Betriebe, Windkraftkonzentrationsbereich		Hochspannungsleitung quert Gebiet
<b>Potenziale</b>	Zentrumsnähe	Keine	Angrenzend an Untersuchungsfläche Drinhausen – Synergien	Angrenzend an Fläche Weißenhaus – Synergien	Nördliche Erweiterung Drinhausen – Synergien	Synergien zu bestehendem Gewerbegebiet Holthausen und Weißenhaus	Synergien zu bestehendem Gewerbegebiet Weißenhaus

## Restriktionen/Potenziale

	Weißenhau	Weißenhau- West (Erweiterung)	Drinhausen	Drinhausen – Ost (Erweiterung)
<b>Plangebiet</b>				
Größe des Plangebiets	25,5 ha	29,1 ha	35,8 ha	32,5 ha
Topografie	Von 120 müNN im Nordwesten auf 128,5 müNN im Südosten ansteigend (Distanz 800 m)	Von 120 müNN im Nordwesten auf 128,5 müNN im Südosten ansteigend (Distanz 800 m)	Von 120 müNN im Nordwesten auf 128,5 müNN im Südosten ansteigend (Distanz 800 m)	Von 125 müNN im Norden auf 129 müNN im Süden ansteigend (Distanz 700 m)
<b>Planungsrecht</b>				
GEP	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, regionaler Grünzug, Bereich zum Schutz der Natur	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP – Stand Aufstellung 1976 – hier 4. Auflage	Fläche für die Landwirtschaft, Vorrangzone für Windkraftanlagen	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft
B-Plan /Umfeld	Kein Aufstellungsbeschluss  <b>Bebauungsplan Nr. 56 (2) beachten</b> Erschließungskonzept und Plangebietsgrenzen, sowie Schallauswirkung bestehender Betriebe und GI-Ausweisung beachten.	Kein Aufstellungsbeschluss  <b>Bebauungsplan Nr. 56 (2) beachten</b> Erschließungskonzept und Plangebietsgrenzen, sowie Schallauswirkung bestehender Betriebe und GI-Ausweisung beachten.	Kein Aufstellungsbeschluss  <b>Bebauungsplan Nr. 54 Holthausen beachten</b> Schallauswirkung bestehender Betriebe (GE-Gebiet) beachten.	Kein Aufstellungsbeschluss  <b>Bebauungsplan Nr. 85 „David-Hanseman-Straße“ beachten</b> Zurzeit im Änderungsverfahren. GI-Gebiet mit Schall- und Geruchsemissionen insbesondere in Richtung Nordosten
<b>Verkehr</b>				
Bundesstraßen <i>B 221 Bestand (Umstufung ggf. nach Bau der B 57 zu Landesstraße)</i> <i>B 57 im Bau (Brücken)</i>	Mittlere Belastung der B 221 mit 12.000 Kfz/DTV (Verkehrszählung 2005)	Keine Bundesstraße angrenzend	Mittlere Belastung der B 221 mit 12.000 Kfz/DTV (Verkehrszählung 2005)	B 57 im Bau Anbindung an L 225 über Kreisverkehr (voraussichtliche Bauzeit Mitte 2010 bis Ende 2011)

	Weißenhäus	Weißenhäus-West (Erweiterung)	Drinhausen	Drinhausen -- Ost (Erweiterung)
Landesstraßen	Keine Landesstraße angrenzend	Hohe Belastung der L 225 mit 12.500 Kfz/DTV südlich angrenzend (Verkehrszählung 2005)	Mäßige Belastung der L 225 mit 7.750 Kfz/DTV (Verkehrszählung 2005)	Mäßige Belastung der L 225 mit 7.750 Kfz/DTV (Verkehrszählung 2005)
Anbindungen	Anbindung an B 221 über Knoten mit L 225- ca. 750m Abstand zum Knoten Zusätzliche Anbindung Plangebiet an B 221 unbedingt notwendig - lt. Straßen NRW ist zusätzliche Anbindung schwer vorstellbar, ggf. bestehende Anbindung Hof Weißenhäus ertüchtigen (kein Kreisverkehr), Verlagerung der Anbindung nach Norden schwierig wg. Kurve u. Tieflage	Anbindung nach Süden an L 225 über Gewerbegebiet Weißenhäus notwendig und im Osten über neue Anbindung an B 221, keine eigenständige Erschließung möglich	Anbindung an L 225 im Süden – über Straße nach Beggendorf, zusätzliche Anbindung im Süden direkt an L 225 kaum möglich - Detailuntersuchung notwendig, zusätzliche, direkte Anbindung Plangebiet an B 221 notwendig - prüfen!! Verlagerung Knoten zur Anbindung Hof Drinhausen nach Süden ggf. möglich (lt. Str. NRW)	Keine direkte Anbindung an B 57 geplant Anbindung an Holthausener Straße möglich
Anbauverbots- und Baubeschränkungszone	20 m Anbauverbotszone und 40 m Baubeschränkungszone zur B 221	Keine	20 m Anbauverbotszone zur B 221 und 40 m Baubeschränkungszone zur B 221 und L 225	20 m Anbauverbotszone zur B 57 (geplant) 40 m Baubeschränkungszone zur B 57 und L 225
Entfernung zu den Versorgungsschwerpunkten	1.500 m	1.000 m	1.500 m	2.000 m
ÖPNV Bahnanschluss Regionale Busse	Bahnanschluss in Übach-Palenberg Bus auf L 225	Bahnanschluss in Übach-Palenberg Bus auf L 225	Bahnanschluss in Übach-Palenberg Bus auf L 225	Bahnanschluss in Übach-Palenberg Bus auf L 225

	<b>Weißenhau</b>	<b>Weißenhau- West (Erweiterung)</b>	<b>Drinhausen</b>	<b>Drinhausen – Ost (Erweiterung)</b>
<b>Erschließung</b> Generalentwässerungsplan	Kein Vorfluter vorhanden Entwässerung im Mischsystem	Kein Vorfluter vorhanden Entwässerung im Mischsystem	Kein Vorfluter vorhanden Entwässerung im Mischsystem	Kein Vorfluter vorhanden Entwässerung im Mischsystem
	RRB an Talstra- ße noch nicht voll ausgebaut - Reserven		Staukanal in Holthaus ggf. Kapazität, wenn Schokofabrik Dachwasser versickert	
<b>Bodenverhältnisse, Versicke- rungsfähigkeit</b>	Böden haben schlechte Versi- ckerungswerte – ggf. hydraulischer Durch- bruch möglich	Böden haben schlechte Versi- ckerungswerte – ggf. hydraulischer Durch- bruch möglich	Böden haben schlechte Versi- ckerungswerte – ggf. hydraulischer Durch- bruch möglich	Böden haben schlechte Versi- ckerungswerte – ggf. hydraulischer Durch- bruch möglich
<b>Eigentümer</b>	Plangebiet: 53 Eigentümer	Nicht ermittelt	2 große Eigen- tümer 14 kleine Eigen- tümer	Nicht ermittelt
<b>Abstand zur nächsten Wohn- bebauung</b>	Im Westen ma- ximale Annähe- rung bis auf 100 m zur Siedlung „Am Sonnenhof“	Im Westen 20 m zur Siedlung „Am Sonnenhof“ und im Süden unmit- telbar an die Siedlung „Im Kauert“ angren- zend	Im Süden maxi- male Annähe- rung bis auf 180 m zur Siedlung „Holthausen“	Im Westen ma- ximale Annähe- rung bis auf 300 m zur Siedlung „Holthausen“
<b>Freiraum</b>				
Landschaftsplan Kreis Heinsberg von 1987	Gehölzstreifen im Westen	Südbereich: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder mit sonsti- gen natürlichen Landschaftsele- menten reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft Geschützter Landschaftsbe- standteil im Wes- ten an Bergehal- de, Baumpflanzung entlang Birgder Gracht	Geschützter Landschaftsbe- standteil – Hof Drinhausen (inkl. Naturdenkmal) Gehölzstreifen an Ostgrenze zu Feldweg	Allee parallel Holthausener Straße

	<b>Weißenhaus</b>	<b>Weißenhaus-West (Erweiterung)</b>	<b>Drinhausen</b>	<b>Drinhausen – Ost (Erweiterung)</b>
FFH	Keine FFH in der Nähe	Keine FFH in der Nähe	Keine FFH in der Nähe	Keine FFH in der Nähe
§ 62 Biotop	Keine	Keine	keine	Keine
Naturschutzgebiete	Keine	Keine	Keine	Keine
Landschaftsschutzgebiet	Keine	Keine	Keine	Keine
Schutzwürdige Biotop	Zwischen Abraumhalde und GE-Gebiet	Keine	Keine	Keine
Landwirtschaftliche Hofstellen, Nutzungen	Hof Weißenhaus liegt unmittelbar im Gewerbegebiet, (Ackerbau und 48 Rinder) Bei Erweiterung Gewerbegebiet Verlagerung Hofstelle prüfen	Gut Hoverhof (Fam. Schulte) im Westen angrenzend (68 Rinder, 320 Hühner)	Lagerhalle Hof Carduck innerhalb Untersuchungsgebiet an Südostecke, zweitgrößter Flächeneigentümer Gut Drinhausen unmittelbar im Norden angrenzend - größter Flächeneigentümer im Untersuchungsgebiet (Ackerbau) Nördl. Drinhausen Birgder Hof (Fam. Kreins) Ackerbau und Hasselter Hof (Fam. Kreins) 703 Schweine – Entfernung zum Untersuchungsgebiet ca. 550 m	Helenehof an Westgrenze (Ackerbau und Pferdehaltung) Maschinenhallen Hof Reinhardts,
Denkmäler, Bodendenkmäler	Keine erwartet	Keine erwartet	Keine erwartet	Keine erwartet
Hauptversorgungsleitungen		Fernmeldeleitung an Ostgrenze Gebiet und Gebiet im Norden querend		Urnformerstation in FNP dargestellt ist vorhanden
Hochspannungsleitung	110 KV Bestand abreißen und Neuplanung südl.	110 KV Bestand abreißen und Neuplanung südl.	Von Verlegung 110 KV nicht betroffen	Verlegung 110 KV entlang B 57

	<b>Weißenhau</b>	<b>Weißenhau- West (Erweiterung)</b>	<b>Drinhausen</b>	<b>Drinhausen – Ost (Erweiterung)</b>
<b>Windkraft</b>	Konzentrations- fläche ragt in GE- Gebiet	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen
<b>Altlasten</b>	Im Plangebiet sind keine Altlasten- verdachtsflä- chen bekannt			
<b>Grundwasser</b>				
Lage, Höhe, Fließrichtung	Grundwasser- spiegel liegt bei ca. 75 müNN – 40-50 m unter GOK	Grundwasser- spiegel liegt bei ca. 75 müNN – 40-50 m unter GOK	Grundwasser- spiegel liegt bei ca. 75 müNN – 40-50 m unter GOK	Grundwasser- spiegel liegt bei ca. 75 müNN – 40-50 m unter GOK
<b>Wasserschutzzonen</b>	Keine	Keine	Keine	Keine



Grundlage: Flächennutzungsplan Stadt Übach-Palenberg Stand 4. Auflage 2008

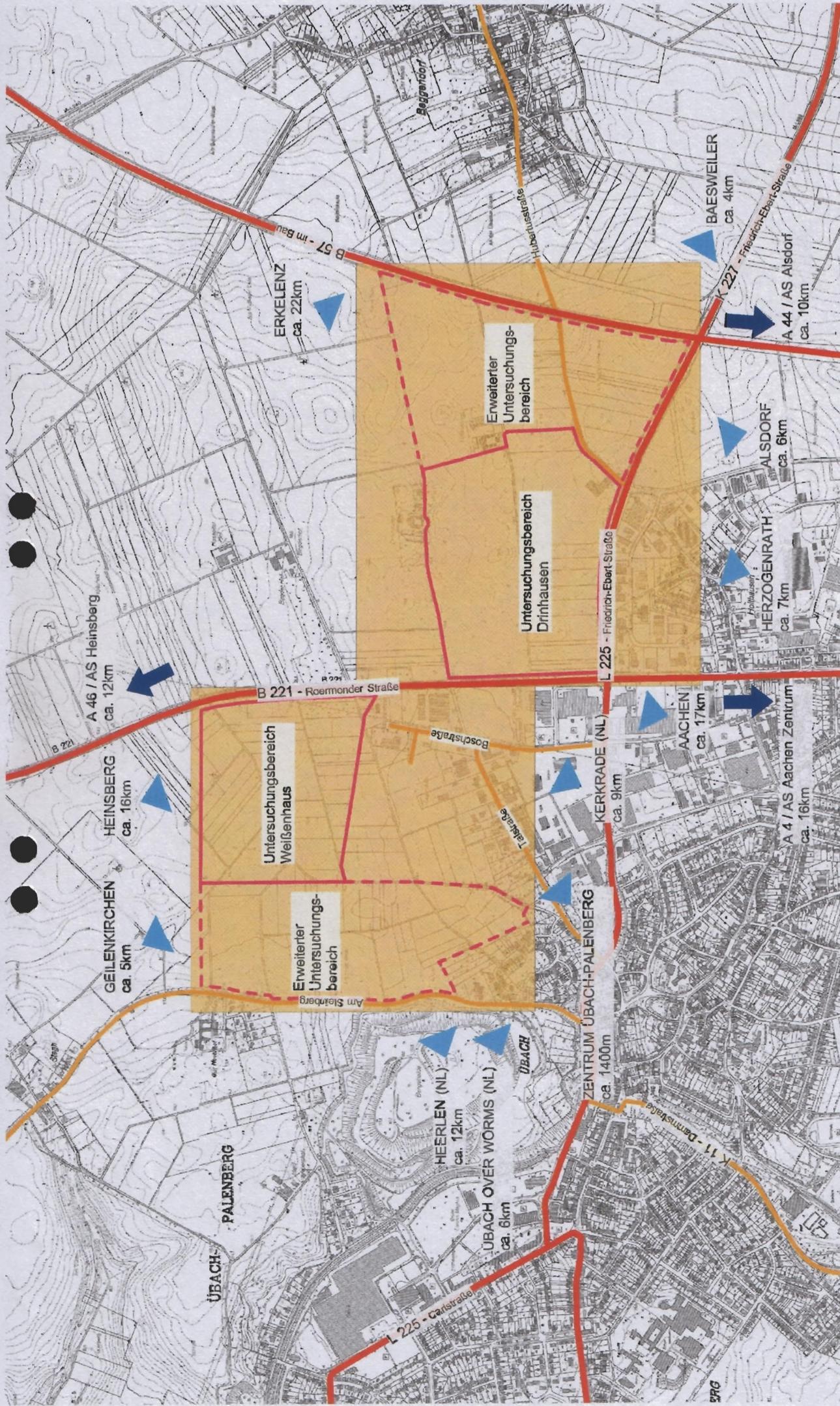
Maßstab 1:12500  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEKT  
FUNKTIONAL  
PLANUNG  
STRUKTUREN  
ENTWICKLUNG

HANERLA | BRUSS-RINCK | WEHMANN + PARTNER

# Stadt Übach-Palenberg

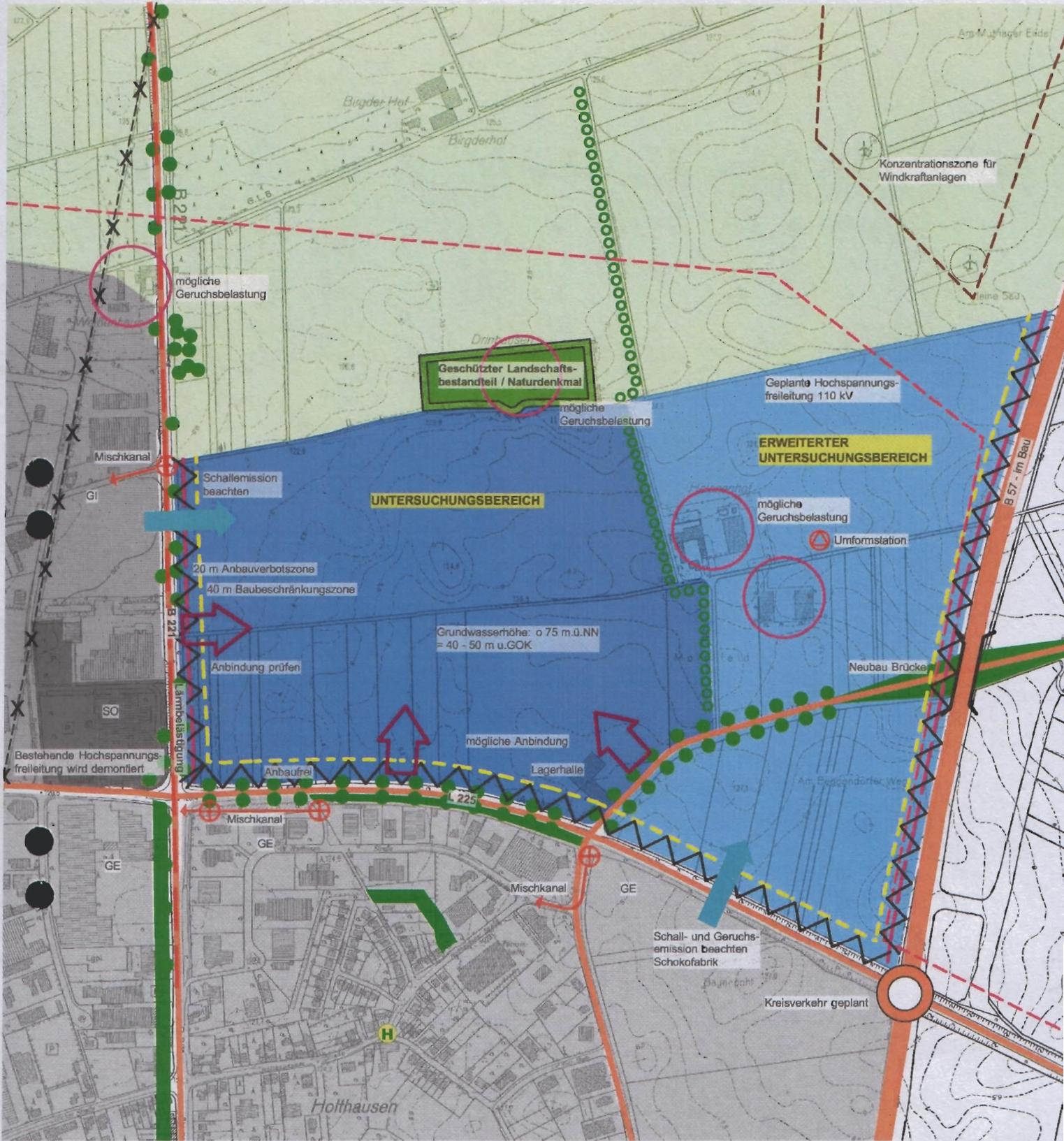
Gewerbeflächenentwicklung  
Gewerbeflächenpotenziale



**Stadt Übach-Palenberg**  
 Gewerbeflächenentwicklung  
 Untersuchungsbereich Drinhausen | Weissenhaus  
 Lage im Raum

Maßstab o.M.  
 Stand: 31.03.2009

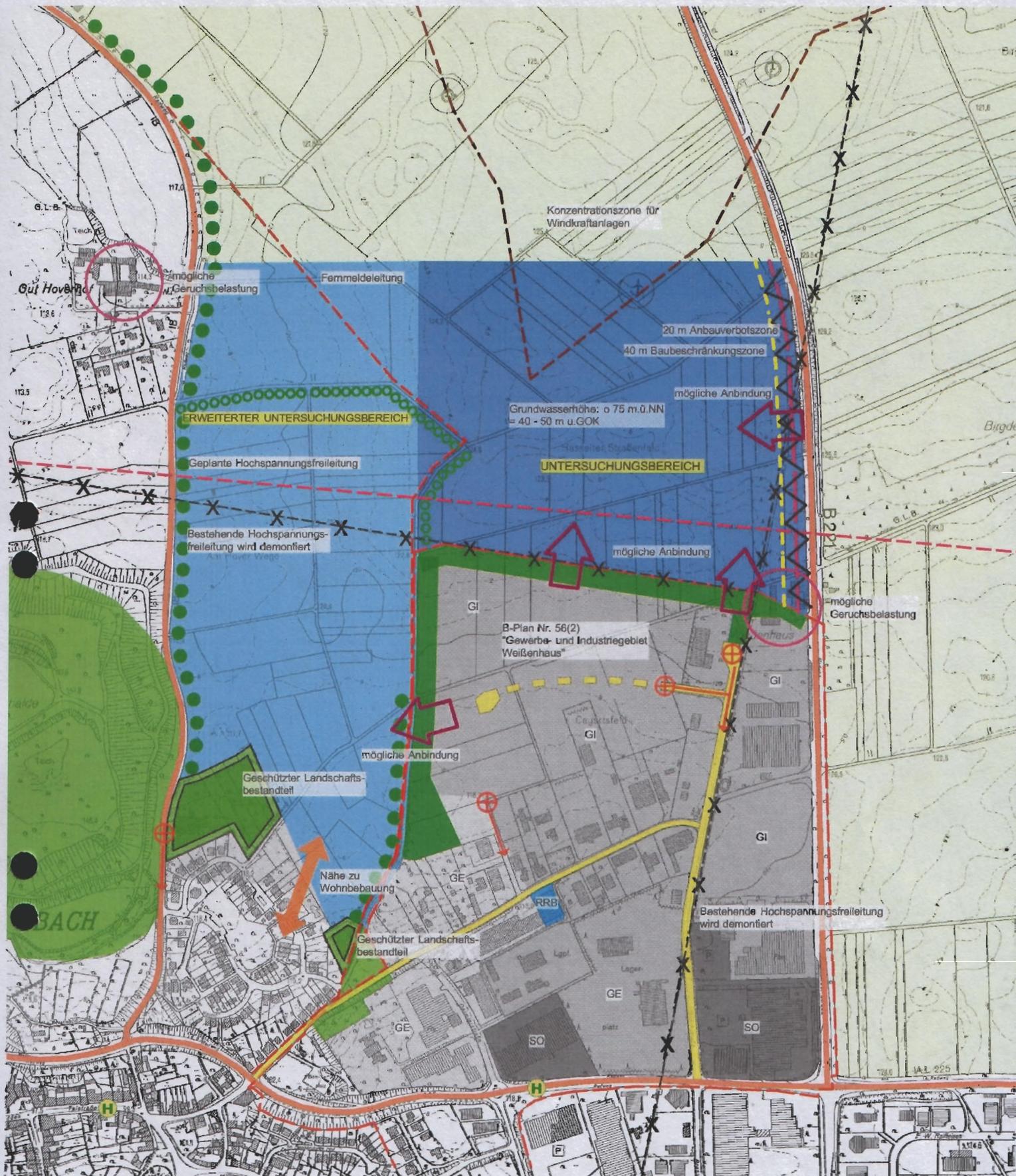
ARCHITEK  
 TURSZYD  
 PLANUNG  
 STADTENT  
 WICKLUNG  
 MÄLLEN | OPUSS-RINCK | WEGMANN • PARTNER



Maßstab o. M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEK  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
MAMERLA | BRUSS-RINCK | WEGMANN • PARTNER

**Stadt Übach-Palenberg**  
**Gewerbeflächenerweiterung**  
**Untersuchungsbereich Drinhausen**  
**Restriktionen und Rahmenbedingungen**



Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEX  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
MAKERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN • PARTNER

**Stadt Übach-Palenberg**  
Gewerbeflächenentwicklung  
Untersuchungsbereich Weißenhaus  
Restriktionen und Rahmenbedingungen



Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEK  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

**Stadt Übach-Palenberg**  
**Gewerbegebiet Drinhausen**  
**Nutzungskonzept**



**Großflächige  
Gewerbebetriebe**  
größerer Störungsgrad (Lärm)

**1A Betriebe**

**Mittelgroße  
Gewerbebetriebe**  
mittlerer Störungsgrad

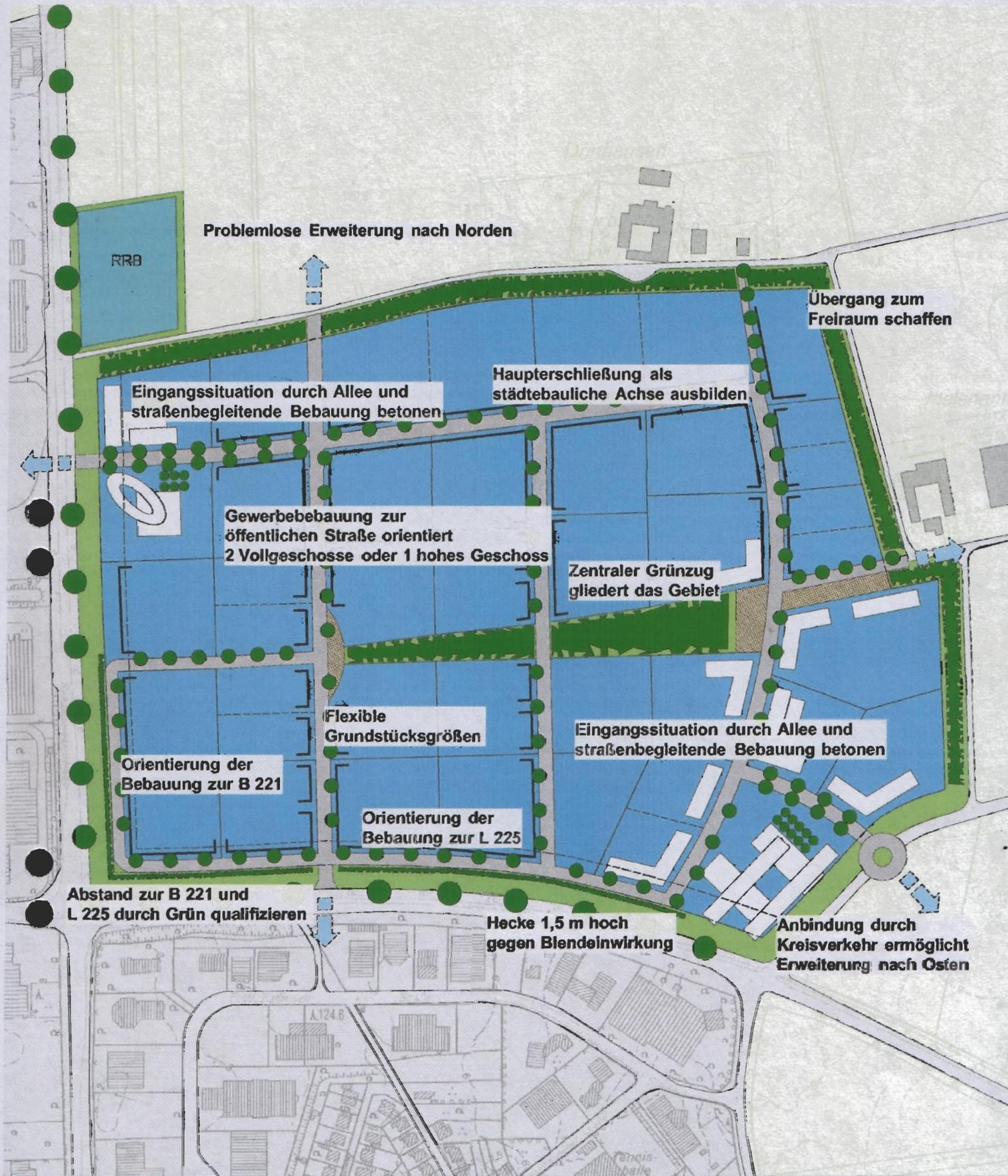
**Kleinteilige  
Gewerbebetriebe**  
geringer Störungsgrad

**Qualifizierung  
B-Plan 56 (2)**

Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEK  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
HAMERLA | BRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

**Stadt Übach-Palenberg**  
**Gewerbegebiet Weißenhause**  
**Nutzungskonzept**



Problemlose Erweiterung nach Norden

RRB

Übergang zum Freiraum schaffen

Eingangssituation durch Allee und straßenbegleitende Bebauung betonen

Haupterschließung als städtebauliche Achse ausbilden

Gewerbebebauung zur öffentlichen Straße orientiert  
2 Vollgeschosse oder 1 hohes Geschoss

Zentraler Grünzug gliedert das Gebiet

Flexible Grundstücksgrößen

Orientierung der Bebauung zur B 221

Eingangssituation durch Allee und straßenbegleitende Bebauung betonen

Orientierung der Bebauung zur L 225

Abstand zur B 221 und L 225 durch Grün qualifizieren

Hecke 1,5 m hoch gegen Blendeinwirkung

Anbindung durch Kreisverkehr ermöglicht Erweiterung nach Osten

Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEK  
URSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEDMANN + PARTNER

**Stadt Übach-Palenberg**  
**Gewerbegebiet Drinhausen**  
**Strukturkonzept**



Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEK  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
KAMERLA | GRUSS-RINCK | WEDMANN - PARTNER

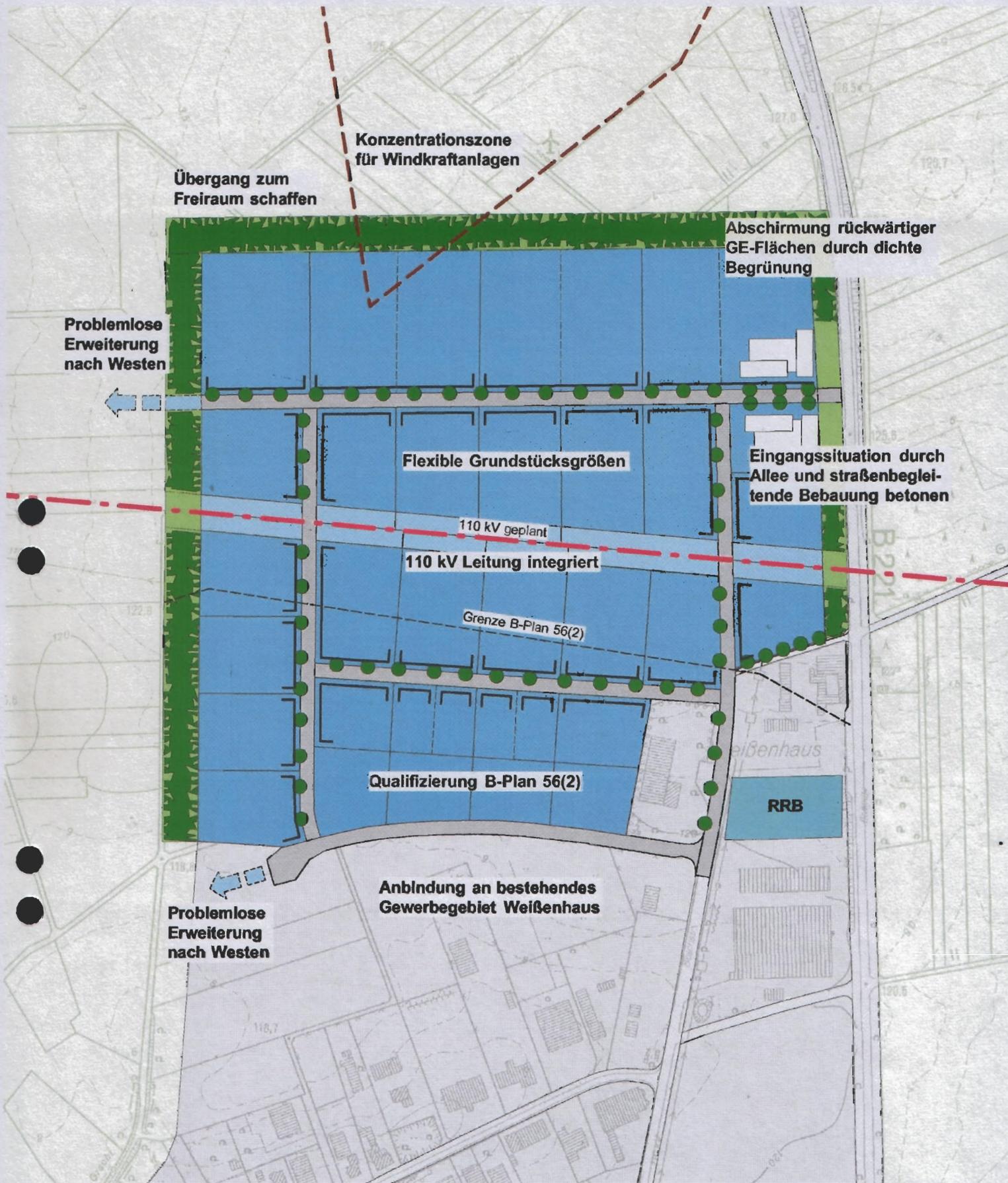
## Stadt Übach-Palenberg Gewerbegebiet Drinhausen Erschließungskonzept



Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

**Stadt Übach-Palenberg**  
**Gewerbegebiet Drinhausen**  
**Flächengrößen / Cluster**

ARCHITEK  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
KAMERLA | GRUSS-HINCK | WEGMANN + PARTNER



Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEKTURSTADT  
PLANUNG  
STADTENTWICKLUNG  
WICKLUNG  
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

**Stadt Übach-Palenberg**  
**Gewerbegebiet Weißenhaus**  
**Strukturkonzept**



Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEK  
TURSTADT HAMERLA | GRUSS RINCK | WEGMANN - PARTNER  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG

## Stadt Übach-Palenberg Gewerbegebiet Weißenhause Erschließungskonzept



Maßstab o.M.  
Stand: 31.03.2009

ARCHITEK  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG  
HAMERLA | GROSS-RINICK | WEGMANN - PARTNER

**Stadt Übach-Palenberg**  
**Gewerbegebiet Weißenhaus**  
**Flächengrößen / Cluster**