

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2014-2020 SV 0016
		Datum: 26.06.2014
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

**Bebauungsplan Nr. 85 - David-Hansemann-Straße - 3. vereinfachte Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussempfehlung:

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 – David-Hansemann-Str. – wird gem. § 13 BauGB gefasst.

Begründung:

Die SINDRA GmbH & Co KG möchte die Fläche, auf die sie eine Kaufoption besitzt, nun erwerben, um das Grundstück der Produktionsstätte zu vergrößern.

Einher damit gehen konzeptionelle Überlegungen zum weiteren Ausbau des Standortes der Solent (Produktion von Schokolade) und der bonback (Produktion von Backwaren).

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die Bereiche GI, GE 3, GE 2 und GE 1 ein abgestuftes Höhenkonzept vor. Als der ursprüngliche Bebauungsplan im Jahr 2007 zur Ansiedlung der o.g. Produktionsstätte geändert wurde, wurden die Höhenfestsetzungen von Nord nach Süd (in Richtung der Brünestraße) abfallend eingeführt und zwar von 165 m über NN im GI, 155 m über NN im GE 3, 150 m über NN im GE 2 und 145 m über NN in GE 1. Diese Festsetzung hatte zur Konsequenz, dass die Gebäude der Produktionsstätte (außer Kamine und andere einzelne Bauteile) diese Höhenfestsetzung nicht überschreiten durften. Der Grund für die Höhenbegrenzung war rein im landschaftsästhetischen Bereich angesiedelt. Dazu hieß es im damaligen Begründungstext im Hinblick auf die ursprüngliche Festsetzung von 14,50 m als maximale Firsthöhe: „Ziel der bisherigen restriktiven Festsetzung war eine nachhaltige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Dieses Ziel muss aus heutiger Sicht allerdings gegenüber den erhofften positiven wirtschaftlichen Impulsen für den Standort Übach-Palenberg, der sich durch die Investition ergeben wird, zurückstehen. Eine Minimierung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Höhenentwicklung von Gebäuden kann z.B. durch eine entsprechende Eingrünung der Flächen des Gewerbegebietes erfolgen. Zudem muss festgestellt werden, dass an dieser äußersten Stelle des Stadtgebietes eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht nachvollziehbar ist. So befinden sich im Umfeld keine besonders hervorzuhebenden städtebaulichen Ensembles. Das Landschaftsbild ist geprägt durch Agrarnutzung, Verkehrsachsen und Wind-

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung sonsti- ger Stellen	Bürgermeister

kraftanlagen. Die Halde Carl-Alexander wird als Landmarke nicht beeinflusst.“ Die Firma SINDRA bittet nun darum, diese Höhenfestsetzung zu ändern, um ein möglichst flexibles Konzept für die weiteren Ausbauplanungen zu haben. Es wird daher vorgeschlagen, die Höhenfestsetzung auf die im GI vorgegebenen Höhen von 165 m über NN für die Bereiche GE 3 und GE 2 anzugleichen. Dies bedeutet für den Bereich des GE 3 eine Steigerung der zulässigen Höhen der Gebäude um 10 m und für das GE 2 um 15 m. Gerade die Lagerung in Hochregallagern ist für den Produktionsstandort von immanenter Bedeutung. Mit dieser zukünftigen Höhenfestsetzung könnten weitere Hochregallagerflächen unter ökonomischen Gesichtspunkten entstehen. Im Bereich des GE 1, der am nächsten zur Wohnbebauung liegt (Abstand vom GE 2 zur Wohnbebauung > 130 m !) wird keine Höhenveränderung vorgenommen, mehr noch, dieser Bereich soll komplett von der Bebauung ausgenommen werden. Hier soll aufgrund der Lage der VIA Belgica in der Fläche und einer bereits dokumentierten römischen Villa keine Hochbebauung stattfinden. Hier wird voraussichtlich ein weiteres Regenversickerungsbecken (unter Beachtung der Belange des Bodendenkmalschutzes), das für den Produktionsstandort erforderlich ist, entstehen sowie entsprechende Abpflanzungen, die das Gesamtbild der Produktionsstätte zur Wohnbebauung optimieren sollen, vorgenommen werden. Dies ist als Kompensation für die Zuschläge bei den Höhenbegrenzungen zu bewerten.

Hervorzuheben ist, dass durch die neue Planung mögliche Hochbauten durch einen Verzicht auf die bauliche Nutzung der GE 1 Fläche (außer für die besagte Nebenanlage „Regenversickerungsbecken“) weiter von der Wohnbebauung der Friedrichstraße entfernt bleiben, sowie die Immissionssituation für das Wohnquartier durch die Möglichkeiten weiterer Produktions- und Lagerungsgebäude verbessert wird. Diese Gebäude werden abschirmend im Hinblick auf LKW-Bewegungen und Geräusche des Produktionsprozesses auf dem Firmengelände wirken. Diese Aspekte, sowie die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung durch die Erweiterung auf die Stadt Übach-Palenberg sind höher zu bewerten, als der o.g. landschaftsästhetische Aspekt. Zudem wird eine Kompensation durch die geplanten Abpflanzungen hinsichtlich der Landschaftsästhetik in Richtung Wohnquartier erreicht.

Sobald ein Bebauungsplanentwurf vorliegt, wird dieser, vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Sicherheit vorgelegt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auswirkungen auf die Grundzüge des Entwurfs sind aufgrund der Änderung der Höhenfestsetzungen und der Zurücknahme der Baumöglichkeiten in GE 1 nicht gegeben. Mit der geplanten Änderung wird dem Wunsch des Investors und der Stadt als derzeitige Grundstückseigentümerin entsprochen.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Übersichtsplan