

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 116 - HOLTHAUSEN-NORD -

**VORENTWURF
STAND 12. JANUAR 2014**

Planverfasser



Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Fon: 02129-566 209 – 0

Fax: 02129-566 209 – 16

mail@isr-haan.de

www.isr-haan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt

Stadtplaner AKNW

Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung

Rathausplatz 4

52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

1.	Allgemeines	4
1.1	Verfahren.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Bestehende Situation und Umgebung.....	4
2.	Erfordernis der Planung.....	5
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete	6
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	7
4.1	Städtebauliches Konzept.....	7
4.2	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.2.4	Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen	8
5.	Technische Infrastruktur.....	8
5.1	Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung.....	8
5.2	Niederschlagswasser	8
6.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	8
7.	Umweltbelange	9
8.	Nachrichtliche Übernahmen	9
9.	Bodenordnung.....	9
10.	Flächenbilanz.....	9

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116, Holthausen Nord, soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

Im Parallelverfahren wird zudem die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, Holthausen Nord, durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Übach-Palenberg an der Stadtgrenze zu Baesweiler. Die Fläche schließt unmittelbar nördlich der L 225 an bereits bestehende Siedlungsflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Rahmenplanung des Gewerbe- und Industriegebietes Drinhausen (Stand: 18.12.2014) und stellt hier den 1. Entwicklungsabschnitt dar.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg,

- Flur 61 das Flurstück 86 sowie das Flurstück 73 teilweise,
- Flur 62 die Flurstücke 5 - 9, 40 - 41 (neu¹), 47 - 49 (neu) sowie die Flurstücke 1 (alt), 12, 37, 38 (alt²) und 73 teilweise.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von rund 11,14 ha.

Die nördliche Grenze des Plangebietes stellt die Hubertusstraße dar. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches unmittelbar entlang der B 57n. Im Süden wird die L 225 in das Plangebiet miteinbezogen. Die Grenze des Geltungsbereiches schließt hier unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 85 „David-Hansemann-Straße“ an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen der westlich der Hubertusstraße gelegenen Hofstelle an.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation und Umgebung

Die Flächen des Plangebietes werden heute landwirtschaftlich genutzt und durch gradlinig in Nord-Süd-Richtung verlaufende Parzellen strukturiert. Im Süden entlang der L 225 befinden sich Gehölzstrukturen. Das Plangebiet ist topographisch wenig bewegt. Insbesondere die an der L 225 und B 57n

¹ Die Bezeichnung „neu“ bezieht sich auf die roten Aufteilungsnummern im Bebauungsplan. Diese wurden aus der Zuteilungskarte des Flurbereinigungsverfahrens „Boscheln“, Stand 13.11.2012, übernommen.

² Die Bezeichnung „alt“ wurde bei Flurstücken, denen eine neue Aufteilungsnummer zugewiesen wird verwendet. Da die neue Aufteilungsnummer jedoch nicht bekannt ist, wurde vorliegend auf die „alte“ schwarze Nummer zurückgegriffen.

angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Das Plangebiet schließt direkt nördlich an einen südlich der L225 bestehenden Betriebsstandort (Lebensmittelproduktion) an. Dieser an das Plangebiet angrenzende Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 „David-Hansemann-Straße“ als Industriegebiet ausgewiesen. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich in räumlicher Nähe drei Hofstellen, teilweise mit Wohnnutzung. Im Osten trennt die B 57n das Plangebiet von Baesweiler und der nahegelegenen Wohnbebauung. Östlich der B 57n existiert ein Lärmschutzwall.

Das Plangebiet ist umschlossen von den übergeordneten Verkehrsachsen B 57n und L 225 sowie der nach Baesweiler führenden Hubertusstraße. Die Hubertusstraße quert die B 57n im Nordosten des Plangebietes mit einem Brückenbauwerk. Die verkehrliche Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt heute von Norden über die Hubertusstraße.

2. Erfordernis der Planung

Das südlich der L 225 an das Plangebiet angrenzende Unternehmen aus dem Bereich der Lebensmittelproduktion plant eine Erweiterung des heutigen Produktionsstandortes. Der heutige Standort verfügt, unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebserweiterung an der David-Hansemann-Straße, über keine weiteren Erweiterungsflächen. Es wird daher angestrebt, die Flächen nördlich der L225 angrenzend an den heutigen Produktionsstandort planungsrechtlich für zukünftige Erweiterungen vorzubereiten. Konkret geplante Vorhaben machen die Schaffung des Planungsrechtes umgehend erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Holthausen-Nord“ soll dem ortsansässigen Unternehmen auch perspektivisch eine weitere Entwicklung in der Stadt Übach-Palenberg ermöglicht werden.

Um sicherzustellen, dass sich die Planung „Holthausen-Nord“ in die geplanten gewerblichen und industriellen Entwicklungen im Bereich Drinhausen einfügt, wurde die im Rahmen der zuletzt durchgeführten Regionalplanänderung für die Flächen Drinhausen entwickelte Rahmenplanung überarbeitet. Die überarbeitete Rahmenplanung zeigt, dass eine zusammenhängende Entwicklung der Flächen „Drinhausen“ und „Holthausen-Nord“ möglich ist. Der Bereich Holthausen-Nord stellt in der Rahmenplanung den ersten Bauabschnitt dar.

Die in Rede stehenden Flächen des Plangebietes wurden von der Stadt Übach-Palenberg bereits erworben und teilweise gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.11.2014 an den südlich der L 225 ansässigen Lebensmittelproduzenten weiterveräußert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Holthausen-Nord“ und der im Parallelverfahren durchgeführten 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine industrielle Entwicklung der Fläche geschaffen werden. Das Plangebiet soll zukünftig als Industriegebiet ausgewiesen werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den betreffenden Bereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar.

Auf Grundlage einer geänderten Rahmenplanung strebt die Stadt Übach-Palenberg einen „Flächentausch“ mit dem nördlichen Bereich der als Gewerbe- und Industrieflächen (GIB) dargestellten Flächen „Drinhausen“ an. In der durchgeführten Regionalplanänderung wurden rund 35 ha nördlich der L 225 und östlich angrenzend an die L 164 als Gewerbe- und Industriefläche (GIB) dargestellt. Rund 16 ha (nördlicher Bereich) dieser heute landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im Besitz eines Landwirtes, der seine Hofstelle in direkter Nachbarschaft betreibt. Da der Sohn den Betrieb weiterführen wird, ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht absehbar. Im Zuge eines „Flächentausches“ mit der Fläche „Holthausen-Nord“, unmittelbar nördlich angrenzend an die L 225, möchte die Stadt Übach-Palenberg eine Erweiterung des Betriebsstandortes des südlich des Plangebietes angesiedelten Unternehmens ermöglichen. Der nördliche Bereich der Fläche „Drinhausen“ verbliebe zwar im Regionalplan, könnte jedoch nur in die Bauleitplanung umgesetzt werden, sofern zukünftig weitere Flächenbedarfe ermittelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mittig im Plangebiet ist von Nordwest nach Südost der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung und entlang der Hubertusstraße eine anbaufreie Strecke dargestellt. Westlich der im Flächennutzungsplan als A51 (A292) bezeichneten Verkehrsachse - heute B 57n – sind im Bereich des Plangebietes Flächen für den Verkehr in Form einer Zu- und Abfahrt zur – auf Baesweiler Stadtgebiet verlaufenden – B 57n dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes – Holthausen Nord – zukünftig ein Industriegebiet dargestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung am 09.12.2014 gefasst.

Die Stadt Übach-Palenberg stellt die landesplanerische Anfrage im Sinne des § 34 Landesplanungsgesetzes NRW im Hinblick auf die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Landschaftsplan I/2 „Tevereiner Heide“ des Kreis Heinsberg setzt entlang der Hubertusstraße zwischen Holthausen und Beggendorf (Stadt Baesweiler) als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme die Anpflanzung einer Allee mit Hochstämmen (5.1-129) fest.

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

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Betriebserweiterung des südlich des Plangebietes angesiedelten Unternehmens aus dem Bereich der Lebensmittelproduktion. Die Anbindung des Plangebietes an den südlich der L 225 gelegenen Betriebsstandort könnte mit Hilfe eines die L 225 querenden Brückenbauwerks erfolgen. So kann gewährleistet werden, dass betriebsinterner Verkehr nicht über die öffentlichen Verkehrsstraßen abgewickelt werden muss. Bauliche Anlagen im Bereich des Plangebietes sollen das Maß der baulichen Höhe der bereits bestehenden Betriebsgebäude nicht überschreiten.

Im Übergang zum Landschaftsraum und entlang der B 57n sollen Gehölzstrukturen das Plangebiet eingrünen und den Übergang harmonisch gestalten. Im weiteren Verfahren sollen hierzu konkrete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Planungsintention, die Flächen einer zukünftigen Erweiterung des südlich an die L 225 angrenzenden Betriebsstandortes zur Verfügung zu stellen. Die im südlich der L 225 angrenzendem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 – David-Hansemann-Straße - festgesetzte Nutzungsart wird mit dieser Festsetzung fortgeführt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das gesamte Plangebiet werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und verfolgen im Rahmen der Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Sinne einer Fortführung der südlich an die L 225 angrenzenden Flächen (Bebauungsplan Nr. 85 „David-Hansemann-Straße“) festgesetzt. Die Festsetzung soll eine flexible Anordnung und Ausgestaltung neuer Baukörper, entsprechend zukünftiger Erfordernisse, ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten auf diesen im Übergang zum Landschaftsraum gelegenen Flächen zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum. Einer ggf. damit einhergehenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes stehen die starke Gewichtung der Belange der Wirtschaft und die erhofften positiven Impulse für die Stadt Übach-Palenberg entgegen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass eine möglichst flexible Ausgestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Entlang der B 57n und der L 225 wird dabei ein 20 m breiter anbaufreier Bereich (teilweise auf Baesweiler Stadtgebiet) nicht mit eingefasst. Im Westen des Plangebietes wird die Baugrenze bis an die Grenze des Geltungsbereiches herangezogen, um die Möglichkeit einer zukünftig übergreifenden Entwicklung auf den angrenzenden Flächen offen zu halten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind aber dennoch einzuhalten, sodass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn mit dieser Festsetzung nicht einhergeht. Im Norden entlang der Hubertusstraße ermöglicht ein 3 m breiter Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche die Eingrünung des Baugebietes im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche und den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4.2.4 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes soll über die angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird, in Abstimmung mit Straßen NRW, eine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 57n und die L 225 geprüft. Auch eine Anbindung an die Hubertusstraße ist denkbar und soll im weiteren Verfahren betrachtet werden.

Im Bebauungsplan werden die L225 und die Hubertusstraße inkl. der für das bestehende Brückenbauwerk über die B 57n beanspruchten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im weiteren Verfahren zu klären.

5.2 Niederschlagswasser

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes ist gemäß § 51a Landeswassergesetz 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.

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im weiteren Verfahren zu klären.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund bestehender Wohnnutzung in den nahegelegenen Hofstellen im Norden des Plangebietes und aufgrund heranrückender Wohnbebauung im Osten des Plangebietes auf Baesweiler Stadtgebiet, ist im Rahmen des Planverfahrens darzulegen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld sowie die Lärmeinwirkungen auf das

Plangebiet selbst sind zu ermitteln und zu bewerten. Dabei kann berücksichtigt werden, dass östlich entlang der B 57n zum Schutz der auf Baesweiler Stadtgebiet angrenzenden Wohnbebauung bereits ein Schallschutzwall vorhanden ist.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen und die Ergebnisse sind entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

7. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag aufgestellt. Im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden noch zu treffende grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet berücksichtigt. Eine negative Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist aber dennoch absehbar, sodass externe Ausgleichflächen erforderlich werden könnten.

Um dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entgegen zu wirken, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Parallel zur B 57n wurde eine in Planung befindliche Hochspannungsfreileitung (110-kV) einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

9. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Übach-Palenberg. Gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.11.2014 wurden die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen teilweise an das südlich an das Plangebiet angrenzende Unternehmen weiterveräußert.

10. Flächenbilanz

Industriegebiet (GI)	ca.	9,25 ha	83 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1,89 ha	17 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca.	11,14 ha	100 %