

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG
46. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
HOLTHAUSEN-NORD

ENTWURF
STAND 20. Mai 2015

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. Erfordernis der Planung	4
2. Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Ziele der Raumordnung	5
3.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete	5
4. Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	5
5. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes	6
6. Erschließung	6
7. Belange des Umweltschutzes	6
7.1 Lärmschutz	6
7.2 Sonstige Belange des Umweltschutzes	7
8. Sonstige Hinweise	7

A BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung

Das südlich der L 225 ansässige Unternehmen aus dem Bereich der Lebensmittelproduktion hat weiterhin einen großen Flächenbedarf zum Ausbau der heutigen Produktionsstätte. Der heutige Standort verfügt, unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebserweiterung an der David-Hanseman-Straße, über keine weiteren Erweiterungsflächen. Um eine Erweiterung des Produktionsstandortes in räumliche Nähe zum heutigen Standort zu ermöglichen und bereits konkrete Vorhaben umzusetzen, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Es wird daher angestrebt, die Flächen nördlich der L 225, angrenzend an den heutigen Produktionsstandort planungsrechtlich für zukünftige Erweiterungen vorzubereiten.

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.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 05.02.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 02.04 bis 05.05.2015.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die angestrebte gewerblich-industrielle Nutzung erfordert jedoch die Darstellung als Industriegebiet. Mit der vorliegenden 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung der Fläche geschaffen werden. Das Plangebiet soll zukünftig als Industriegebiet dargestellt werden.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die Fläche umfasst insgesamt rund 9,3 ha.

Die nördliche Grenze des Plangebietes stellt eine nach Beggendorf (Gemeinde Baesweiler) führende Verbindungsstraße, die östliche Grenze die B 57n und die

südliche Grenze die L 225 dar. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen der westlich gelegenen Hofstelle an das Plangebiet.

Die Flächen im Änderungsbereich werden heute landwirtschaftlich genutzt. Im Süden entlang der L 255 befinden sich Gehölzstrukturen. Der Änderungsbereich ist topographisch wenig bewegt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

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

In der zuletzt durchgeführten Regionalplanänderung wurden rund 35 ha nördlich der L 225 und östlich angrenzend an die L 164 im Bereich „Drinhausen“ als Gewerbe- und Industriefläche (GIB) dargestellt. Auf Grundlage einer neuen Rahmenplanung strebt die Stadt Übach-Palenberg einen „Flächentausch“ mit den nördlichen Gewerbe- und Industrieflächen (GIB) von „Drinhausen“ an. Rund 16 ha (Gemarkung Übach-Palenberg 4553, Flur 61, Flurstück 11) dieser heute landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im Besitz des 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 an die L 225 angesiedelten Unternehmens ermöglichen. Der nördliche Bereich der Fläche Drinhausen verbliebe zwar weiterhin im Regionalplan, könnte jedoch nur in die Bauleitplanung umgesetzt werden, sofern zukünftig weitere Flächenbedarfe ermittelt werden.

Mit Schreiben vom 24.03.2015 hat die Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

3.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Der Landschaftsplan I/2 „Tevereener Heide“ des Kreis Heinsberg setzt entlang der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße zwischen Holthausen und Beggendorf, 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. Darstellung im rechtswirksamen 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 der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße 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.

5. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des südlich des Änderungsbereiches angesiedelten Unternehmens (Lebensmittelproduktionsstätte) geschaffen werden. Die bis dato landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden von der Stadt Übach-Palenberg bereits erworben und bereits teilweise an den Lebensmittelproduzenten weiterveräußert. Die vorgesehenen Planungen könnten entsprechend zeitnah umgesetzt werden.

In Vorbereitung auf die angestrebte Nutzung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die 46. Änderung ein Industriegebiet (GI) darstellen. Im Osten des Planungsgebiets soll entlang der B 57n eine geplante Hochspannungsfreileitung dargestellt werden.

Die übrigen Darstellungen (Hochspannungsfreileitung zentral im Plangebiet, anbaufreie Strecke, Verkehrsflächen als Zu- und Abfahrt der B 57n des heute rechtswirksamen Flächennutzungsplanes) sollen nicht übernommen werden, da diese nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Übach-Palenberg entsprechen.

6. Erschließung

Der Bereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt zwischen der B 57n, L 225 und einer nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße. Die Anbindung der vorgesehenen Betriebserweiterung an die nach Beggendorf führende Verbindungsstraße ist möglich. In Abstimmung mit Straßen NRW soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz - B 57n und L 225 – ermöglicht werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll zudem eine direkte private Anbindung an die Fläche des südlich der L 225 gelegenen Betriebsstandortes planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ist angedacht, die Flächen mit Hilfe eines Brückenbauwerks über die L 225 zu verbinden, so dass betriebsinterner Verkehr nicht über das öffentliche Verkehrsnetz abgewickelt werden muss.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Lärmschutz

Aufgrund bestehender Wohnnutzung in den nahegelegenen Hofstellen im Norden des Plangebietes, vorhandener Wohnbebauung im Osten des Plangebietes auf Baesweiler Stadtgebiet und den südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet ist im Rahmen des Planverfahrens darzulegen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die mit der

Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren abgeschätzt und entsprechende Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden.

7.2 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist dieser Begründung beigelegt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde, ebenso wie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

8. Sonstige Hinweise

Im Flächennutzungsplan wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 3 gemäß DIN 4149 hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes der Bergbau umgeht. Die Flächen liegen zudem im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braukohle.

Archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird hingewiesen.