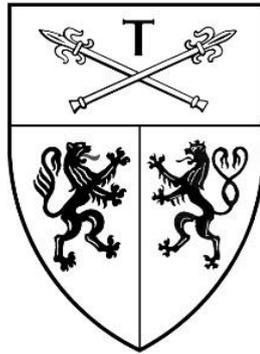


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 121 - DRINHAUSEN – Süd -

VORENTWURF
STAND 23. Oktober 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

Stadtplanerin AKNW

Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung

Rathausplatz 4

52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete	6
4.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	6
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.2.4	Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen.....	7
4.2.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
5.	Technische Infrastruktur	8
6.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	8
7.	Umweltbelange.....	8
9.	Bodenordnung	9

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, Drinhausen - Süd, 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 soll in der Sitzung des Rates am 26.11.2015 gefasst werden.

Im Parallelverfahren wird zudem die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, Drinhausen - Süd, durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 östlich der L164 und nördlich der L 225 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil der Rahmenplanung des Gewerbe- und Industriegebietes Drinhausen (Stand: 18.12.2014) und stellt hier die Entwicklungsabschnitte zwei und drei dar. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde auch die Rahmenplanung weiterentwickelt und liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde (Stand: 26.10.2015). Die Flächen des Plangebietes sollen als Entwicklungsabschnitt zwei für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben bereitgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 61 die Flurstücke 27 (teilweise), 28 – 39, 41 -43, 51, 57, 73 (teilweise).

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 20,7 ha.

Die nördliche und östliche Grenze des Plangebietes stellen zwei zum Helenenhof und Molder Hof führende Wirtschaftswege und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten eine nach Beggendorf (Stadt Baesweiler) führende Verbindungsstraße, dar. Im Süden wird die L 225 in das Plangebiet miteinbezogen. Die Grenze des Geltungsbereiches schließt hier unmittelbar an die Bebauungspläne Nr 54-9 „Holthausen-Süd“ und Nr. 87 „Raiffeissenstraße“ an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Roermonder Straße / L 164 und damit unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“.

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. Der südliche Übergang zur L225 ist weitgehend durch Gehölzstrukturen geprägt. Im Südosten

des Plangebietes sind, angrenzend an die Verbindungsstraße nach Beggendorf, landwirtschaftliche Maschienenhallen, die teilweise bereits heute gewerblich genutzt werden, angeordnet. Das Plangebiet ist topographisch wenig bewegt. Insbesondere die an die L 225 und L 164 angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Das Plangebiet schließt direkt nördlich an ein südlich der L 225 gelegenes Gewerbegebiet mit kleinteiligen Strukturen an. Auch im Westen des Plangebietes schließen angrenzend an die L 164 gewerblich genutzte Flächen an. Die Gewerbenutzung ist hier von überwiegend größeren Strukturen geprägt.

Im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Hier befinden sich in räumlicher Nähe drei Hofstellen, teilweise mit Wohnnutzung. Für die südöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden derzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 – Holthausen - Nord die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des südlich an die L225 angrenzenden Lebensmittelbetriebes geschaffen.

Das Plangebiet ist umschlossen von den übergeordneten Verkehrsachsen L 164 und L 225 sowie einer nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße. Die verkehrliche Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt heute 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.

Konkret soll auf den Flächen Drinhausen – Süd nun vorbereitendes und verbindliches Planungsrecht für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen werden.

Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist es, die in Rede stehenden Flächen des Plangebietes zu erwerben und für die angestrebte Entwicklung weiterzuveräußern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 - Drinhausen - Süd und der im Parallelverfahren durchgeführten 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung 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 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 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten des Plangebietes ist von Nordwest nach Südost der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung (35 kV) dargestellt. Diese ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Entlang der im Flächennutzungsplan als B 221 (heute: L 164) bezeichneten Verkehrsachse sowie entlang der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße sind anbaufreie Strecken dargestellt.

Zentral durch das Plangebiet ist der Verlauf eines Richtfunkstrahls mit einem Korridor für Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind, abgebildet.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes – Drinhausen-Süd – zukünftig ein Industriegebiet dargestellt werden.

3.3 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. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben.

Die verkehrliche Anbindung des Plangrundstückes ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen. Die städtebauliche Rahmenplanung stellt einen Anschluss an die L164 und die nach Beggendorf führende Verbindungsstraße dar.

Bauliche Anlagen im Bereich des Plangebietes sollen das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Höhe des östlich gelegenen Bebauungsplangebiet Holthausen-Nord nicht überschreiten.

Im Übergang zum Landschaftsraum und entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen - Verbindungsstraße nach Beggendorf, L225 und L164 - sollen Gehölzstrukturen das Plangebiet eingrünen und den Übergang harmonisch gestalten.

4.2 Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) vorgesehen. Damit wird der Planungsentention entsprochen, die Flächen der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung zu stellen.

Es ist vorgesehen, eine Gliederung des Gewerbegebietes analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) vorzunehmen. So solle sichergestellt werden, dass in den Gewerbegebietsflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen durch ihre Emissionen verursachen.

Im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sein, damit die Bauflächen im Plangebiet vollständig gewerblich-industriellen Nutzungen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das gesamte Plangebiet sind im Sinne des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 vorgesehen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Sinne einer Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 116 Holthausen-Nord und im Übergang zu den angrenzenden Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen definiert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen auf diesen im Übergang zum Landschaftsraum gelegenen Flächen zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum erlauben. 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 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Um eine flexible Ausgestaltung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche möglichst großzügig definiert.

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

4.2.4 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes soll über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Die verkehrliche Erschließung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes, unter

Berücksichtigung der durch die Planung induzierten Verkehre und der allgemeinen Verkehrsentwicklung nachzuweisen.

4.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße sind die Festsetzungen des Landschaftsplans I/2 „Tevereiner Heide“ des Kreises Heinsberg zu berücksichtigen. Dieser setzt als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme, die Anpflanzung einer Allee mit Hochstämmen (5.1-129) fest.

5. Technische Infrastruktur

Die Möglichkeiten zur Anbindung des Plangebietes an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetzes der Stadt Übach-Palenberg ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine geotechnische Untersuchung durchzuführen, um die Möglichkeit der Versickerung zu prüfen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund bestehender Wohnnutzung in den nahegelegenen Hofstellen im Norden und Osten des Plangebietes und vorhandener Wohnbebauung auf den südlich der L225 gelegenen Flächen, ist im Rahmen des Planverfahrens darzulegen, dass unter Berücksichtigung der Umsetzung eines Industriegebietes die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher eine Geräuschkontingentierung angestrebt.

7. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag aufgestellt. durch die Planung hervorgerufene Eingriffe sind durch Maßnahmen im Plangebiet oder über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

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

Der Begründung wird ein Umweltbericht beigefügt.

9. Bodenordnung

Die Stadt Übach-Palenberg strebt den Erwerb und die Weiterveräußerung der im Plangebiet gelegenen Flächen an.