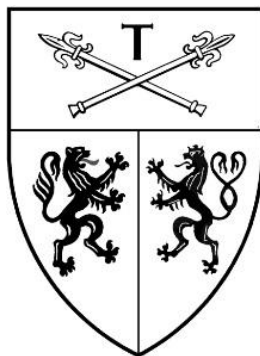


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG 48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DRINHAUSEN-SÜD

STAND 21. September 2016

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.	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	7
7.1	Lärmschutz	7
7.2	Überplanung landwirtschaftlicher Flächen	7
7.3	Sonstige Belange des Umweltschutzes	9
8.	Sonstige Hinweise	9

A BEGRÜNDUNG

1. 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 sollen nun auf den Flächen Drinhausen - Süd Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden.

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 48. 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.

Die Stadt Übach-Palenberg sieht den Erwerb und die Weiterveräußerung der betreffenden Flächen vor.

Der Aufstellungsbeschluss für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 26.11.2015 gefasst werden. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2015 bis 29.01.2016. In der Sitzung des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 21.04.2016 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligungen erfolgten im Zeitraum vom 04.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Osten der Stadt Übach-Palenberg nahe der Stadtgrenze zu Baesweiler. Die Fläche schließt unmittelbar nördlich der L 225 und östlich der L 164 an bereits bestehende Siedlungsflächen an und umfasst insgesamt rund 19 ha.

Die nördliche und östliche Grenze des Plangebietes stellen zwei zum Helenenhof und zum Molder Hof führende Wirtschaftswege und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten eine nach Beggendorf (Stadt Baesweiler) führende Verbindungsstraße dar. Im Süden wird das Plangebiet durch die L 225, im Osten durch die L 164 begrenzt.

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 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. Die vorliegende 48. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sieht der Landschaftsplan I/2 „Tevereener Heide“ des Kreises Heinsberg eine Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vor. Der Landschaftsplan gibt zu dem entlang der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße zwischen Holthausen und Beggendorf, als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme, die Anpflanzung einer Allee mit Hochstämmen (5.1-129) vor. Im Bereich zwischen dieser Verbindungsstraße und dem Helenenhof sieht der Landschaftsplan westlich des hier verlaufenden Weges einen Gehölzstreifen bzw. alternativ eine Hochstammreihe (5.1-128) vor.

Soweit für Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann der Landschaftsplan, wie vorliegend, in diesen Bereichen weiterhin Festsetzungen vorsehen. Die Darstellung des Plangebietes als Industriegebiet steht dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft (...)“ nicht entgegen. Die angestrebte bauliche Entwicklung der Plangebietsfläche ist im Landschaftsplan bereits berücksichtigt.

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 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Osten des Plangebietes ist von Nordwest nach Südost der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung (35 kV) dargestellt. Diese ist jedoch 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. Gemäß Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 23.03.2016 befinden sich keine Richtfunkstrecken im Plangebiet. Eine Darlegung von Richtfunkstrecken ist somit nicht erforderlich.

5. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen werden. Die Stadt Übach-Palenberg möchte die bis dato landwirtschaftlich genutzten Flächen erwerben und anschließend weiterveräußern.

In Vorbereitung auf die angestrebte Nutzung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die 48. Änderung ein Industriegebiet (GI) darstellen.

Die übrigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sollen nicht übernommen werden, da diese nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Übach-Palenberg entsprechen.

6. Erschließung

Der Bereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingefasst von der L 164, der L 225, zwei nördlich und östlich verlaufenden Wirtschaftswegen und einer nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße.

Zur Anbindung des Plangebietes an das umliegende und übergeordnete Verkehrsnetz wird die Leitungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes sowie die optimale Erschließung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft.

Die verkehrliche Anbindung des Plangrundstückes wird in der zu den Bauleitplänen erstellten städtebaulichen Rahmenplanung mit einem Anschluss an die Roermonder Straße (L164) und einem Anschluss an die nach Beggendorf führende Verbindungsstraße dargestellt. Nach Prüfung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes im Rahmen des Planverfahrens sowie in Abstimmung mit Straßen NRW soll die Hauptanbindung über die nach Beggendorf führende Verbindungsstraße und den Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße (L 225) / David-Hansemann-Straße erfolgen. Eine untergeordnete Anbindung ist auch über die Roermonder Straße (L164) vorgesehen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung des vorgesehenen Erschließungskonzeptes des Plangebietes durch das Büro Brilon Bondzio Weiser (BBW) überprüft. Neben den durch mögliche Vorhaben im Plangebiet induzierten Verkehrsmengen wurden auch die aktuellen Entwicklungen im Industriegebiet Weißenhaus westlich der Roermonder Straße (L164) in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden relevanten Knotenpunkte wurde unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehre im Analysefall (Bestand) und im Prognose-Planfall (Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der Planung) überprüft.

Der Verkehrsgutachter kommt somit zu dem Ergebnis, dass durch den vorgeschlagenen Ausbau der Knotenpunkte und unter Berücksichtigung einer angepassten Signalisierung eine höhere Qualität im Verkehrsablauf und folglich eine ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist. Damit ergibt sich im Prognose-Planfall in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde für die betrachteten Knotenpunkte mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität

(QSV D). Die Erschließung des Plangebietes kann anhand der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sichergestellt werden.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Lärmschutz

Aufgrund bestehender Wohnnutzung in den nahegelegenen Hofstellen im Norden und Osten des Plangebietes (Gut Drinhausen und Helenenhof) und vorhandener Wohnnutzungen im Bereich der südlich angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiete ist darzulegen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgeschätzt.

Im Ergebnis des Fachgutachtens zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung mit einer Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (2006) an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden können. Zur Ermittlung der Kontingente wurden die Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten aufgrund der gewerblichen Vorbelastung im Sinne der TA Lärm um 6 dB(A) reduziert.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist erkennbar, dass eine Konfliktbewältigung möglich ist. Die Konfliktbewältigung kann sachgerecht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Erforderliche Festsetzungen in Form einer gestuften Emissionskontingentierung zur Wahrung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Eine Konfliktbewältigung ist somit sichergestellt.

7.2 Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dabei ist im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zunächst die Möglichkeit der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu prüfen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der 15. Regionalplanänderung wurde die gewerbliche-industrielle Entwicklung im Bereich Drinhausen bereits vorbereitet. Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständischen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe. Die Planung ist aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg insbesondere auch unter regionaler Betrachtung (s. Gewerbeflächenkonzept Region Aachen, AGIT 2012) erforderlich und für eine Ausrichtung der Akquisition im grenzüberschreitenden Raum Aachen/Lüttich/Maastricht geeignet. Der Standort Drinhausen-Holthausen wird im Gewerbeflächenkonzept Region Aachen den „zu entwickelnden überörtlich bedeutsamen Gewerbeflächen“ zugeordnet.

Folgende Gründe sprechen für die Nutzung des Standortes als Industriegebiet:

- Durch Anschluss an benachbarte Industrie- und Gewerbegebiete findet eine Flächenkonzentration statt, es können Synergien zu den Gebieten Holthausen und Weißenhaus entstehen. Es kann eine Entwicklung im Siedlungszusammenhang erfolgen.
- Es liegen grundsätzlich ausreichende Abstände zu schutzwürdigen Gebieten vor, es können Störungen von Wohn- und Wohnumfeldfunktionen vermieden werden.
- Durch das bestehende Straßennetz (L 164, der L 225) ist das geplante Gewerbegebiet verkehrsgünstig angeschlossen.

Alternative Standorte für eine gewerblich-industrielle Entwicklung stehen der Stadt Übach-Palenberg räumlich nicht zur Verfügung. Im Bereich der regionalplanerisch ausgewiesenen Flächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung (GIB) stehen keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Die bestehenden Standorte Holthausen und Weißenhaus sind bereits vollständig vermarktet und für anderweitige Planungen vorgesehen. In den letzten Jahren erfolgten in der Stadt Übach-Palenberg bedeutsame Neuerrichtungen insbesondere von Betrieben der Lebensmittelproduktion, sodass große gewerbliche Flächenreserven in Anspruch genommen bzw. als Erweiterungsoptionen gebunden wurden.

Auch die (geringfügig) im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Baulücken sowie noch verfügbare Flächenressourcen im regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) können den vorhandenen Bedarf für eine gewerblich-industrielle Entwicklung nicht decken bzw. stehen auch aufgrund immissionsrechtlicher Belange nicht für eine gewerblich-industrielle Entwicklung zur Verfügung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Stadt Übach-Palenberg zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Im Bebauungsplan Nr. 121 wird insbesondere über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das planerische Ziel verfolgt, eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und damit gleichzeitig der Inanspruchnahme und Versiegelung weiterer landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken.

Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Besitz verschiedener Landwirte und werden auch durch unterschiedliche Landwirte bewirtschaftet. Entsprechend wird durch die Überplanung von rund 19 ha landwirtschaftlicher Fläche nicht ein einzelner Landwirt betroffen, sondern die Betroffenheit auf mehrere Betriebe verteilt. Den betroffenen Betrieben wurden im Zuge des Verfahrens Ersatzflächen und / oder Ersatz in Geld angeboten. Eine Existenzbedrohung einzelner Betriebe aufgrund der Planung ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Abwägung der Belange zwischen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung auf hochwertigen Böden und der Belange der Wirtschaft und den damit einhergehenden, erhofften Impulsen für die Stadt Übach-Palenberg entscheidet sich die Stadt Übach-Palenberg, auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Standortwahlbetrachtung für eine gewerblich-industrielle Entwicklung des Plangebietes.

7.3 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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 wird für das Plangebiet für das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Im Zuge der 2016 erfolgten Artenschutzprüfung können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch den Bauleitplan bzw. weitere Regelungen des parallel geführten Bebauungsplanes Nr. 121 ausgeschlossen werden. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird 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.

Die Flächen liegen im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

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.