

Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen-Süd**Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bürger 1
<u>Anschrift:</u>	Siehe Nr. 1.1 Sitzungsvorlage SV 0578
<u>Antrag:</u>	wir vertreten (...). (...) ist Eigentümerin verschiedener, nordöstlich des Plangebietes in der Flur 61 gelegener überwiegend landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in einer Gesamtgröße von 24.4860 ha mit Gut Hofstelle auf dem Flurstück 65. (...) ist gemeinsam mit seiner Ehefrau Nießbrauchberechtigter an diesen Grundstücken. Mit Schreiben vom 03.06.2016 hatten wir sowohl für (...) als auch (...) zu der beabsichtigten 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Drinhausen-Süd - eine Stellungnahme abgegeben. Die vorgetragenen Bedenken wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Zu der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes nehmen wir daher im Rahmen der derzeitigen öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB für (...) und (...) unter Hinweis auf die anliegenden Vollmachten Stellung. S t e l l u n g n a h m e Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst verwiesen auf die Stellungnahme in unserem Schreiben vom 03.06.2016, das dieser Stellungnahme als Anlage 1 beigelegt ist. Die Ausführungen in dieser Stellungnahme bleiben aufrechterhalten. Im Übrigen: 1. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird unter 5.2 des Umweltberichtes vom 21.06.2016 als erheblich eingestuft. Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen umfassen mehr als 19 ha. Es handelt sich um Böden mit hohem landwirtschaftlichen Potential. Der Eingriff wird durch Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen. Diese sollen gemäß 6.2.4 des Umweltberichtes offensichtlich außerhalb des Plangebietes im ortsnahen Umfeld der Eingriffsfläche durchgeführt werden. An welcher Stelle und in welcher Form der Ausgleich erfolgen soll, lässt sich dem Planentwurf nicht entnehmen. Dies führt zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Anlage von Hecken und Feldgehölzen oder einer Beschränkung deren landwirtschaftlicher Produktivität durch eine Extensivierung von Nutzflächen. 2. Aufgrund der möglichen Gebäudehöhe ist nach den Ausführungen unter 5.5 des Umweltberichtes eine weitreichende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Nach den Ausführungen unter 5.8 des Umweltberichtes soll durch Begrünungsmaßnahmen das neu entstehende Industrie- und Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden und der Übergang von überbauten Flächen zum Offenlandbereich abgeschwächt werden. In welcher Form dies umgesetzt werden soll, lässt sich den

Planunterlagen nicht entnehmen. Ausweislich des ausgelegten Planentwurfes ist eine Begründung offensichtlich nur vorgesehen im westlichen Planbereich entlang der Roermonder Straße.

Nach dem Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Anpflanzung und der Erhalt einer Allee mit Hochstämmen entlang der ehemaligen K 27 und zudem im Zufahrtsbereich des Helenenhofes im östlichen Bereich des Plangebietes die Pflanzung eines Gehölzstreifens oder einer Hochstammreihe vorgegeben. Die Vorgabe ist im Planentwurf nicht berücksichtigt. Angeregt wird, diese Vorgaben zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in die Landschaft in dem Bebauungsplan zu übernehmen.

3. Nach der Begründung des Bebauungsplanes unter 4.2.3 wird die Baugrenze im Osten bis an die öffentlichen Verkehrsflächen, im Norden bis an die Grenze des Plangebietes herangezogen. Für das gesamte Plangebiet soll eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt werden mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 165 m über NN, mit Ausnahmen bis zu 175 m über NN. Zudem sollen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzungen soll gemäß 4.2.2 der Begründung den zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum eingeräumt werden.

Die vorgesehene Intensität der Bebauung führt zu einer Abschottung der nordöstlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Hofstelle des Helenenhofes und ist auch unter dem Gesichtspunkt der Einbindung in die Landschaft planerisch nicht vertretbar.

Hinzu kommt, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebietes lediglich Anlagen der Abstandsklassen I bis III unzulässig sein sollen, während im übrigen Plangebiet, insbesondere im südlichen Bereich Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen sind.

Die Zulassung einer derart intensiven Nutzung bis an die Grenze des Plangebietes ist mit der rechtmäßig ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung der bereits vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Hofstelle nicht vereinbar, gefährdet den Betrieb in seiner Existenz und schließt künftig notwendige betriebliche Umstellungen und Erweiterungen aus.

4. Wir weisen nochmals darauf hin, dass sich auf dem Helenenhof neben den Wirtschaftsgebäuden und der Wohnung im Haupthaus eine Altenteilerwohnung und drei weitere Wohnungen befinden, die fremdvermietet sind. Der schalltechnischen Untersuchung der TAC vom 06.04.2016 ist zu entnehmen, dass die zulässigen Emissionsrichtwerte an allen Emissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Ob die Werte insbesondere im Hinblick auf den Emissionsort IO 2 zutreffend ermittelt wurden, konnte in der Kürze der Zeit sachverständigenseits nicht überprüft werden.

Festzuhalten ist, dass an den kritischen Emissionsorten die Planwerte voll ausgeschöpft werden (Seite 15 der schalltechnischen Untersuchung). Eine Überschreitung der Planwerte ist nicht ausgeschlossen. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, insbesondere zur Eindämmung der Lärmemissionen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

	Es ist daher davon auszugehen, dass die bisherigen guten Wohn- und Arbeitsverhältnisse und deren Nutzungswert erheblich beeinträchtigt werden. 5. Zu begrüßen ist, dass nach der Planung der im Osten des Plangebietes verlaufende Feldweg, über den der Helenenhof erschlossen ist, erhalten werden soll. Aus welchen Gründen dieser Weg gemäß 4.2.2 auf Seite 13 der Begründung künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, erschließt sich nicht. Der Weg ist lediglich ca. 3 m breit und für den für eine öffentliche Verkehrsfläche erforderlichen Begegnungsverkehr nicht ausreichend dimensioniert. Die Zuwegung zu dem Helenenhof ist bereits derzeit durch die Festsetzung des Weges als Interessentenweg im Rahmen der seinerzeitigen Flurbereinigung in seinem derzeitigen Bestand gesichert. Sollten die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes bei der weiteren Planung nicht hinreichend berücksichtigt werden, werden wir (...) empfehlen müssen, gegen den Bebauungsplan Normenkontrollklage zu erheben. Unabhängig davon besteht zu den angebotenen Gesprächen, ggf. unter Hinzuziehung eines landwirtschaftlichen Sachverständigen weiterhin Bereitschaft.
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird in Teilen (Kompensationsmaßnahmen, Wirtschaftsweg) gefolgt.
<u>Begründung:</u>	Hinsichtlich der Stellungnahme vom 03.06.2016 zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die diesbezügliche Stellungnahme der Verwaltung verwiesen. Der Sachverhalt hat sich nicht geändert, die Stellungnahme der Verwaltung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufrechterhalten. Zu 1 Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurden den bilanzierten Eingriffen konkrete externe Kompensationsmaßnahmen zugewiesen. Dabei handelt es sich zum Einen um Vertragsnaturschutz-Maßnahmen mit einem lokalen Landwirt. Durch die Anlage von artenreichen Streuobstwiesen sowie einer Ackerbrache können 89.829 Ökopunkte generiert werden, die dem Bebauungsplan Nr. 121 zugeordnet werden. Die einzelnen Maßnahmen wurden in Abstimmung zwischen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg, der Stadt Übach-Palenberg und dem Landwirt vereinbart. Die entsprechenden Flurstücke stellen sich im Bestand, bis auf das Flurstück 32, Flur 59 (Größe 1468 m²) als Intensivweiden für die Pferdehaltung dar. Eine Umwandlung von Ackerflächen erfolgt nicht. Die Umwandlung der Pferdekoppeln in artenreiche Streuobstwiesen bzw. in eine Ackerbrache geschieht auf den ausdrücklichen Wunsch des Landwirtes. Zum Anderen erfolgen Extensivierungsmaßnahmen auf einer städtischen Fläche, so dass weiter 128.846 Ökopunkte ausgeglichen werden. Die entsprechende Fläche liegt räumlich betrachtet, im Vorfeld der Scherpenseeler Heide. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse verfügt die landwirtschaftliche Fläche hinsichtlich ihrer Bodenteilfunktionen nur über eine geringe Bodenbonität, weshalb die Umwandlung in eine Kompensationsfläche unter landwirtschaftlichen Aspekten für geeignet angesehen wird.

Zu 2

Der Anregung, die Vorgaben des Landschaftsplanes zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in die Landschaft in den Bebauungsplan zu übernehmen wird nicht entsprochen. Der Kreis Heinsberg verzichtet im Rahmen des Planverfahrens auf die im Landschaftsplan vorgesehene Eingrünung, da der Landschaftsplan nicht vor dem Hintergrund der Entwicklung eines Industriegebietes, sondern unter Berücksichtigung der Erhalts der landwirtschaftlichen Flächen aufgestellt wurde. Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes treten die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Kreis als Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan – wie vorliegend – nicht widersprochen hat. Die Stadt Übach-Palenberg entscheidet sich daher im Zuge der Abwägung der Belange, den starken Belangen der Wirtschaft Vorrang zu geben und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes späteren Investoren größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu überlassen. Entsprechend werden an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze keine Maßnahmen zur Eingrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Eingrünung ist jedoch grundsätzlich möglich und zulässig.

Im Süden des Plangebietes soll die bestehende Eingrünung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erhalten werden. Im Osten des Plangebietes ist eine Eingrünung zur Roermonder Straße / L 164 im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 3

Mit der 15. Regionalplanänderung wurde die gewerblich-industrielle Entwicklung im Bereich Drinhausen bereits vorbereitet. 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. Die vorgesehene Entwicklung gewerblich-industrieller Flächen erfolgt im vorliegenden Plangebiet angrenzend an bereits vorhandene gewerblich-industrielle Nutzungen.

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 weiterer Flächen im Außenbereich entgegenzuwirken.

Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen ist eine übermäßige Beeinträchtigung der angrenzenden Hofstelle nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Abwägung der Belange zwischen den Belangen der Wirtschaft

	und den damit einhergehenden, erhofften Impulsen für die Stadt Übach-Palenberg und unter Berücksichtigung einer gesamtstädtischen Betrachtung bei der Standortwahl entscheidet sich die Stadt Übach-Palenberg für eine gewerblich-industrielle Entwicklung des Plangebietes mit den festgesetzten zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Die Festlegung der Abstandsklassen analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBI. NW 283) erfolgt anhand von Baugebieten. Bei den angrenzenden Hofstellen handelt es sich jedoch nicht um Baugebiete, sodass diese bei der Gliederung des Industriegebietes gem. Abstandserlass nicht berücksichtigt werden konnten. Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist, dass von baulichen und sonstigen Anlagen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die der Umgebung unzumutbar sind. Eine Existenzbedrohung des Landwirtes sowie ein Ausschluss künftiger betrieblicher Umstellungen und Erweiterungen durch die Überplanung der Flächen werden nicht erkannt. Zu 4 Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind im Sinne des Baugesetzbuches die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das angesprochene Konfliktpotenzial „Lärmimmissionen“ und damit einhergehende Umwelteinwirkungen werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten berücksichtigt. Dabei wird auch die angrenzende Hofstelle mit der vorhandenen Wohnnutzung als Immissionspunkt berücksichtigt. Die Ergebnisse der gutachterlichen Betrachtung werden seitens der Stadt Übach-Palenberg dabei nicht in Zweifel gezogen. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind die festgesetzten Emissionskontingente zu berücksichtigen und – wenn zur Einhaltung der festsetzten Kontingente erforderlich – Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen zu treffen. Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches können gewährleistet werden. Zu 5 Die Ausführungen zur Ausweisung des östlich im Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges als öffentliche Verkehrsfläche werden zu Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung ist die Anbindung der angrenzenden Hofstelle planungsrechtlich sichergestellt.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen-Süd**Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bürger 2
<u>Anschrift:</u>	Siehe Nr. 1.2 Sitzungsvorlage SV 0578
<u>Antrag:</u>	ausweislich der anliegenden Vollmacht hat uns unser Mitglied, (...), Gut Drinhausen aus Übach-Palenberg, in vorgenannter Angelegenheit mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung entnehmen Sie bitte anliegender Vollmacht. Namens und in Vollmacht unseres Mitgliedes übersenden wir fristgemäß anliegende Stellungnahme bezüglich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Drinhausen Süd -. wie wir erfreulicherweise festgestellt haben, wurde unserer Einwendung zum Erhalt des Wirtschaftsweges mit der Flurstücknummer 27 gefolgt, indem er aus dem Planungsgebiet ausgeschlossen wurde. Trotzdem erheben wir gegen den Bebauungsplan Nr. 121 folgende Einwände: Wir fordern Sie in der weiteren Planung dazu auf, dass die bestehenden Anbindungen des oben genannten Wirtschaftsweges an die Roermonderstraße und an die Wirtschaftswege am Helenenhof bestehen bleiben, da nur so eine Nutzung des Weges für den Abtransport von Erntegütern erfolgen kann. Durch die mögliche Bebauungshöhe von bis zu 40 m ist bei den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsregeln von einer massiven Beschattung und Ertragsausfällen auf unserer nördlich angrenzenden Ackerparzelle auszugehen. Wir fordern Sie auf, die Bauhöhen in diesen Bereich deutlich niedriger festzusetzen. Wie ihre Planung selbst festgestellt hat, stellt die geplante Bebauung einen massiven, weit sichtbaren Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der auch von vielen Erholungssuchenden (Fahrradfahrer) genutzte Bereich um das Landschaftsschutzgebiet Gut Drinhausen wird dadurch weit sichtbar negativ beeinflusst. Da die Bebauung auf allen wichtigen Zufahrtsstraßen nach Übach-Palenberg prägend sein wird, führt die Fortsetzung des schon vorhandenen Baustils aber auch unwiderruflich zu einer negativen Beaufschlagung des gesamten Stadtbildes. Wir fordern Sie deshalb auf durch eine im Bauleitplan verbindliche Vorgabe der Fassadengestaltung die Einbindung in das Landschaftsbild zu verbessern. Solche Ansätze sind nicht neu und wurden schon bei großen Industriegebäuden im Ruhrgebiet umgesetzt (s. angehängte Fotos Thyssen Krupp Steel, Herstellerfirma Hoesch). Dies hätte unseres Erachtens nach auch eine größere Akzeptanz in der Bevölkerung und somit ein Imagegewinn des ansiedelnden Unternehmens zur Folge. Die schon in Betrieb befindlichen Bauabschnitte des angrenzenden Gewerbegebietes haben unbestreitbare Emissionen, vor allem Geruchsbelästigungen, zur Folge. Mit der Erweiterung des Industriebetriebs ist mit einem weiteren Anstieg der Emissionen zu rechnen. Im Interesse der direkten Anlieger, wie uns, aber auch im Interesse der Bevölkerung von

	Übach-Palenberg und der angrenzenden Gemeinden fordern wir die Emissionen aller Art (Geruch, Lärm, Lichtbelastung), auch während der Bauphase, auf ein absolutes Mindestmaß zu begrenzen. Dazu fordern wir Sie auf, dass ansiedelnde Unternehmen zu den besten emissionsmindernden Maßnahmen verbindlich zu verpflichten, auch wenn diese über die gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehen.
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
<u>Begründung:</u>	Gemäß Anschreiben vom 12.08.2016 bezieht sich die Stellungnahme auf die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes. Gemäß Betreff in der Stellungnahme bezieht sich die Stellungnahme auf den Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen-Süd. Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass sich die Stellungnahme auf den Bebauungsplan Nr. 121 bezieht. Gemäß dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ist eine Abbindung des nördlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges von der Roermonder Straße oder vom Wirtschaftsweg am Helenenhof nicht vorgesehen. Sofern zukünftig eine Umgestaltung der Anbindung des Wirtschaftsweges vorgenommen wird – beispielsweise, um eine Anbindung des Plangebietes an die Roermonder Straße zu ermöglichen – wird eine Zuwegung des Wirtschaftsweges weiterhin sichergestellt. Der Anregung, die zulässige bauliche Höhe der Anlagen niedriger festzusetzen, wird vorliegend nicht gefolgt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen folgen dem Planungsziel, eine gute Ausnutzung des Plangrundstückes zu ermöglichen und damit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind bei der konkreten Vorhabenplanung die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zu berücksichtigen. Bei der Errichtung von Vorhaben ist daher ein sich aus der baulichen Höhe ergebender Abstand zu den Nachbargrundstücken einzuhalten, sodass eine übermäßige Verschattung nicht zu erwarten ist. Den Anregungen zur Regelung verbindlicher Vorgaben zur Fassadengestaltung im Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sollen zukünftige Investoren nicht über die Maßen eingeschränkt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird im Bebauungsplan eine Gliederung des Industriegebietes analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) vorgenommen. Des Weiteren werden zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Die Einhaltung der festgesetzten Kontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auch im Baugenehmigungsverfahren ist gem. § 15 BauNVO sicherzustellen, dass von baulichen und sonstigen Anlagen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die der Umgebung unzumutbar sind. Die vorgebrachten Bedenken bezüglich Emissionen während der Bauphase sind nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die entsprechenden Verordnungen wie z. B. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) sind hierfür maßgeblich. Eine Verpflichtung über die gesetzlichen Vorgaben hinaus ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			