Abwägungstabelle (Stand: 01.09.2020)

Verfahren: BP 121 – Drinhausen - Süd – 1. Änderung
 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 Zeitraum: 11:03:2019 bis 12:04:2019

Nr	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
1	Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 1522	<p>Erstellt an 14.03.2019</p> <p>Hiermit möchte ich noch einmal den Wunsch äußern, das Regenrückhaltebecken bis an das untere Ende des Wirtschaftsweges an den Helenenhof zu legen. So bleibt vor unserem Hof mehr Freifläche, es entstehen weniger Geräusche/Lärm und dieser Punkt ist ca 1m tiefer als das Regenrückhaltebecken an der Straße nach Beggendorf. (tiefster Punkt.)</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	<p>Im Bebauungsplan soll nach Vorplanung der Erschließung eine Regenwasserversickerungsanlage (RVB) im Nordosten des Plangebiets festgesetzt werden. Diese Fläche schafft einen räumlichen Puffer zwischen der geplanten Gewerbenutzung und den beiden angrenzenden Hofstellen.</p>
2	Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 1522	<p>Erstellt am: 12.04.2019</p> <p>als Eigentümer des Im Plangebiet liegenden Flurstücks 42 nehme ich wie folgt Stellung: Erst in den letzten Tagen erhielt ich Kenntnis von dem oben genannten Bebauungsplan. Ich halte die Vorgehensweise der Stadt Übach-Palenberg in dieser Angelegenheit für völlig unprofessionell. Eine frühzeitige Einbindung der (beiden) Grundstückseigentümer wäre für die Umsetzung einer erfolgreichen Planung sicher sehr hilfreich gewesen!</p> <p>Die derzeitige Planung vernichtet durch den überdimensionierten Straßenbau in erheblichem Maße die Nutzung der vorhandenen Flächen. In Falle meines Grundstücks verbleibt nach Abzug der Straßen und des Regenwasserrückhaltebeckens gerade noch etwa 55% nutzbare Industrie- fläche.</p> <p>Ein solches Verhältnis von Erschließungsfläche / Nutzungsfläche halte ich eher für suboptimal! Aus den genannten Gründen stehe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt für einen Verkauf meines Grundstücks nicht zur Verfügung. ·</p> <p>Wenn die Stadt Übach-Palenberg weiterhin eine Ansiedlung von Industrieunternehmen wünscht, sollte unbedingt das Gespräch mit den Eigentümern der Grundstücke gesucht werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 wurde seitens der Stadt mit den Grundstückseigentümern bereits verhandelt.</p> <p>Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dem Bedarf nach gewerblich-industriell zu nutzenden Baugrundstücken für kleine und mittelständische Unternehmen entsprochen.</p> <p>Eine ausreichende und der angestrebten Nutzung an-</p>

Nr	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>gemessene Dimensionierung der Erschließungsflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachplanerisch überprüft und auf Grundlage der Vorplanung im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
3	<p>Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 1522</p>	<p>Erstellt am: 11.04.2019</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten wird im Rahmen der Anordnung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 121-Drinhausen-Süd folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>1. Unser Mandant ist Eigentümer des im Planbereich liegenden Flurstücks 57 in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 61. Ebenso stehen die unmittelbar an Änderungsbereich angrenzenden Flurstücke 10, 11 und 24, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 62 im Eigentum unseres Mandanten. Das Flurstück 57 besteht aus Ackerflächen, die unser Mandant im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes nutzt. Ebenso befindet sich dort die aus mehreren Hallengebäuden bestehende Hofstelle. Das Flurstück 57 bildet somit das "Herzstück" des Betriebes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>	<p>Zu 1: Die im Bestand als Ackerfläche genutzten Grundstücke samt Hallengebäude werden im Regionalplan Köln als Gewerbe und Industriebereich (GIB) und im Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg als Industriegebiet dargestellt. Diese übergeordneten Pläne geben sowohl auf regionaler als auch auf gesamtstädtischer Planungsebene das Entwicklungsziel vor und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 121-1 Drinhausen-Süd.</p> <p>Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.</p>

Nr	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>2. Nach dem vorliegenden Planentwurf ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flurstück 57 die Festsetzung eines Industriegebiets (GI) i.S.d. § 9 Abs. 1 BauNVO geplant. Insoweit besteht zunächst kein Unterschied zum Bebauungsplan Nr. 121 - Drinhausen-Süd in seiner ursprünglichen Fassung. Des Weiteren werden aber zum Zwecke der Errichtung einer recht kleinteiligen Erschließung diverse öffentliche Verkehrsflächen auf dem Flurstück festgesetzt. Hierbei soll die Straße Am Moldfeld, an welche die private Zufahrt zur Hofstelle unseres Mandanten unmittelbar angrenzt, die direkte Anbindung an das umliegende Straßennetz bilden. Dazu sollen an die bestehende Straße zwei weitere Planstraßen nebst Abzweigungen angebunden werden.</p> <p>Wir regen an, die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen an einigen Punkten zu ändern:</p> <p>Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Straße Am Moldfeld wird das Hallengebäude unseres Mandanten erneut überplant. Bei einer etwaigen zukünftigen baulichen Änderung oder Neuerrichtung der Betriebshalle wäre unser Mandant damit gezwungen, entsprechend der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche umzuplanen. Dies würde nicht nur zu einer enormen Kostenbelastung, sondern auch zu einem Verlust an Lagerfläche, einem Wertverlust der Immobilie und damit zu einer erheblichen Eigentumsbeeinträchtigung führen.</p> <p>Der Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche nach Westen im Rahmen der inneren Erschließungsstruktur läuft ins Leere und hat keinerlei städtebauliche Begründung.</p> <p>Die innere Erschließung insgesamt ist mit Breiten bis 15,50 m überdimensioniert; in anderen gewerblich genutzten Gebieten der Stadt sind Breiten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis max. 12,50 m üblich. Diese enormen Straßenbreiten haben zur Folge, dass ein erheblicher Anteil an Fläche verloren geht, die anderweitig genutzt werden könnte. Für das Erfordernis eines derartigen Ausmaßes der öffentlichen Verkehrsflächen besteht keine Notwendigkeit. Deshalb regen wir an, die Straßenbreite auf ein auch in anderen Industrie- und Gewerbegebieten ausreichendes Maß von 12 m zu beschränken. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden zur Anbindung des Helenenhofs und des Molder Hofs ist darüber hinaus nicht erforderlich, weil eine ausreichende Zuwegung bereits unmittelbar östlich entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorhanden ist.</p> <p>Desweiteren wird ein Verzicht auf die direkt östlich neben der Halle geplante öffentliche Verkehrsfläche angeregt. Nach der derzeit geplanten Festsetzung ist eine etwaige Erweiterung der Immobilien unseres Mandanten in Zukunft in nord-östlicher Richtung nicht möglich.</p>		<p>Das bestehende Hallengebäude wird im Bebauungsplan berücksichtigt und genießt Bestandsschutz.</p> <p>Zu 2: Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dem Bedarf nach gewerblich-industriell zu nutzenden Baugrundstücken für kleine und mittelständische Unternehmen entsprochen.</p> <p>Eine ausreichende und der angestrebten Nutzung angemessene Dimensionierung der Erschließungsflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fachplanerisch überprüft.</p> <p>Die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen an der bestehenden Straße Am Moldfeld bereitet den Ausbau der öffentlichen Straße im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt mit der L225 planungsrechtlich vor. Die Ausbaumaßnahme ist für die Leistungsfähigkeit der Straße und des Knotenpunkts erforderlich. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie wurde zwischenzeitlich so angepasst, dass keine Überplanung des Bestandsgebäudes erfolgt.</p>

Nr	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>Eine solche war bereits Gegenstand eines bei der Stadt Übach-Palenberg beantragten Bauvorbescheids. Nur die Erweiterung nach Nord-Osten in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Hallengebäuden ist für unseren Mandanten als auch für mögliche Mieter logistisch sinnvoll.</p>		<p>Neben der städtebaulichen Zielsetzung einer kleinzeiligen Erschließung der gewerblichen Flächen wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch die Realisierung eines Geh- und Radwegeanschlusses an die bestehenden Flächen in Richtung Beggendorf für die weitere Flächen im Bereich der zu erweiternden Straßenverkehrsfläche benötigt werden. Im Rahmen einer Umlegung sollen diese Ziele planungsrechtlich gesichert werden. Inwiefern ein Wertverlust für die zum Teil von der Überplanung betroffenen Flächen auszugleichen ist, muss im nachgelagerten Planungsverfahren geprüft werden. Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Der vorgesehene Anschluss der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Inneren des Plangebiets dient der Erschließung einer kleinteiligen Grundstücksstruktur und schafft einen wichtigen Anknüpfungspunkt an den westlichen Teilbereich des Gewerbe- und Industriegebiets Drinhausen-Süd.</p>

Nr	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellte Erschließungsstruktur wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren fachplanerisch überprüft. Die Grundstruktur trägt dem Bedarf nach Grundstücksgrößen von 1.000 bis 3.000 m² Rechnung. Die im weiteren Bebauungsplanverfahren überarbeitete Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen entspricht dem der vorgesehenen Nutzung entsprechenden Bedarf. Es sind Straßenbreiten von bis zu 16,5 m inklusive Parkstreifen und Gehweg für die Erschließung mit zum Teil auch Schwerlastverkehr erforderlich. Mit der überarbeiteten Verkehrsplanung wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.</p> <p>Da im Rahmen der Berücksichtigung der Festsetzungen des Landschaftsplans I/2 „Tevereener Heide“ des Kreises Heinsberg eine Entsiegelung des im Osten des Geltungsbereich bestehenden Wirtschaftswegs und die Anpflanzung einer Allee vorgesehen ist, wird eine neue Anbindung für die benachbarten Hofstellen über das Plangebiet durch die Verlängerung der</p>

Nr	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>für die Gliederung des Plangebiets ohnehin erforderlichen Planstraße geschaffen.</p> <p>Einem möglichen Erweiterungsbedarf der bestehenden Immobilie kann auch mit Umsetzung der Planung entsprochen werden.</p> <p>Durch die Überplanung der Straßenverkehrsflächen kann in der aktuellen Planung sowohl im Nordosten der bestehenden Halle, als auch im Westen eine Erweiterung im direkten Umfeld ermöglicht werden.</p>
		<p>3. Unser Mandant plant ausdrücklich nicht, sein Grundstück zu veräußern oder seinen Betrieb aufzugeben. Die östliche Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Änderung wird derzeit von unserem Mandanten gepachtet und ebenfalls bewirtschaftet. Die Möglichkeit der Planverwirklichung und die Erforderlichkeit der Planänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde sind schon aus diesem Grund zweifelhaft.</p> <p>Abschließend dürfen wir im Namen unserer Mandantschaft unsere Verwunderung darüber zum Ausdruck bringen, dass im Hinblick auf die Planung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ein Gespräch zwischen dem Planungsamt und dem Grundstückseigentümer stattgefunden hat. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass unser Mandant Eigentümer der ganz überwiegenden Fläche im Änderungsbereich ist und daher die Eigentumsbeeinträchtigung durch die erneute Überplanung durchaus schwerwiegend ist. Ungeachtet dessen stehen wir für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>	<p>Zu 3 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 wurde seitens der Stadt mit den Grundstückseigentümern bereits verhandelt.</p> <p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 - Drinhau- sen-Süd - erfasst den östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p> <p>Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes geht es somit nicht um die Schaffung eines neuen Baugebietes und die erstmalige Schaffung von Baurecht.</p>

Nr	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>Es geht lediglich darum, durch Untergliederung der bereits rechtskräftig als Baugebiet ausgewiesenen Fläche ein Erschließungssystem zu ermöglichen, das auch eine Nutzung für kleine und mittlere Betriebe zulässt.</p> <p>Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dem Bedarf nach gewerblich-industriell zu nutzenden Baugrundstücken für kleine und mittelständische Unternehmen entsprochen.</p>