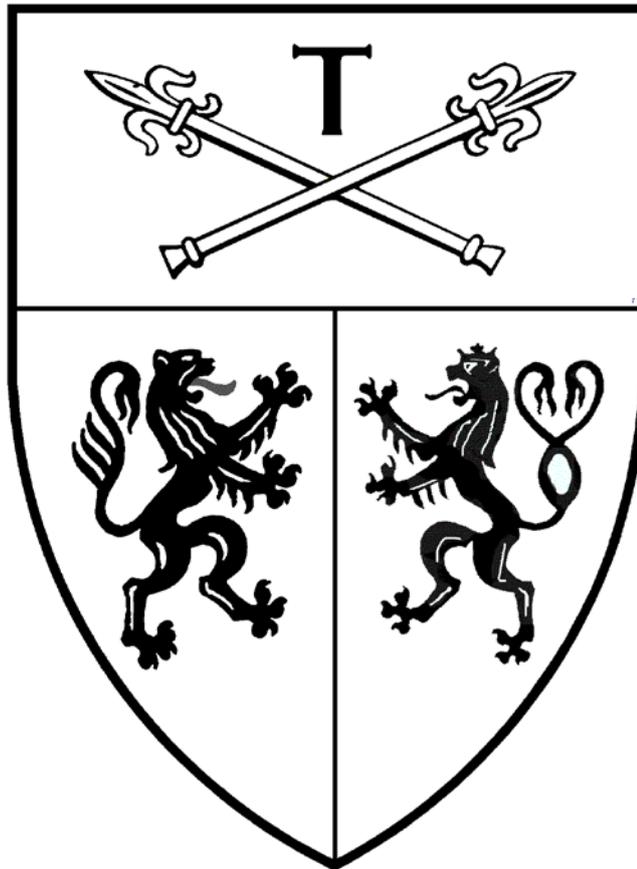


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 80

- Borsigstraße -

2. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stand Januar 2021

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 80 – Borsigstraße-
2. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

- 1. Verfahren**
- 2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
 - 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation
 - 2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
 - 3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.2.2 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 3.2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4. Ausgleichsmaßnahmen**
- 5. Artenschutzbelange**
- 6. Hinweise**

1. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Aufhebung des Verbotes von Ein- und Ausfahrten zur Roermonder Straße, nachdem diese von einer Bundesstraße (B 221) zur Landesstraße (L 164) abgestuft wurde und die Ortsdurchfahrt neu festgesetzt wurde. Durch die Änderung des Bebauungsplanes können die Gewerbebetriebe an der Borsigstraße Ein- bzw. Ausfahrten zur Roermonder Straße anlegen und sind dadurch zukünftig besser erschlossen. Dadurch kann das Gewerbegebiet stabilisiert werden. Die Planung soll zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Damit liegen die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB vor. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Außerdem werden mit der Änderung keine Vorhaben ermöglicht, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht führen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das vereinfachte Verfahren soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 zu Anwendung kommen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Betroffenheit von umweltrelevanten Themen wird nicht gesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11.07.2019 gefasst.

Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.2020 bis zum 27.04.2020. Der Satzungsbeschluss erfolgte am xx.xx.2021.

2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 – Borsigstraße – ist für die Grundstücke entlang der L 164 Roermonder Straße (früher B 221) ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Da der Abschnitt der L 164 zwischen der Kreuzung Holthausener Straße/Jülicher Straße/ L 164 und Friedrich-Ebert-Straße/Bockreiterstraße (L 225)/L 164 bislang außerhalb der Ortsdurchfahrt lag, wurden seitens Straßen NRW bislang direkte Zufahrten aufgrund dieser Festsetzung, die auf dem Bundesfernstraßengesetz basiert, abgelehnt.

Aufgrund des Neubaus der B 57 n wurde eine Abstufung der Bundesstraße B 221 zur Landstraße L 164 in besagtem Abschnitt umgesetzt. Außerdem wurde im Jahr 2018 die Ortsdurchfahrt neu festgesetzt. In dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes besteht nun überwiegend eine Ortsdurchfahrt.

In diesem Zusammenhang soll die Gunst genutzt werden, das Ein- und Ausfahrverbot im Bebauungsplan teilweise aufzuheben. Für die Gewerbebetriebe entlang der L 164 zwischen der Kreuzung Holthausener Straße/Jülicher Straße/ L 164 und etwa der Höhe der Zufahrt zur F.W.-Raiffeisenstraße würde die Erlaubnis, zukünftig Ein- und Ausfahrten direkt an der L 164 anzulegen, einen enormen Erschließungsvorteil bringen. Aus städtischer Sicht wäre es sehr begrüßenswert, weil die Quell- und Zielverkehre direkt auf die klassifizierte, leistungsfähige Straße geführt würden ohne das Netz der Nebenstraßen und den hoch frequentierten Knoten Friedrich-Ebert-Straße/Bockreiterstraße(L 225)/L 164 zu belasten.

Durch den Neubau der B 57 n haben sich bereits deutliche Verlagerungen von Verkehren ergeben. Weitere deutliche Verkehrsverlagerungen von der L 164 auf die B 57 n sind zu erwarten. Daher sind ausreichend Kapazitäten auf der Straße vorhanden. Außerdem ist durch die größeren Lücken im Verkehrsfluss ein negativer Einfluss auf die Verkehrssicherheit durch die geplanten Zufahrten nicht zu erwarten. Über eine textliche Festsetzung soll zudem geregelt werden, dass lediglich ein rechts rein-rechts raus aus Richtung Norden möglich ist.

Durch die Veränderung der Ortsdurchfahrt entfällt auch die außerorts gem. Straßen – und Weggesetz des Landes NRW erforderliche Anbau-beschränkungszone. Daher können die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus einer Fläche in der süd-östlichen Ecke des Bebauungsplanes, direkt angrenzend an die L 164 Roermonder Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1255, 1347, 1353, 1361, 1426, 1434 in der Flur 15, Gemarkung Übach-Palenberg.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Lage und Umgebung

Die Fläche liegt im Bebauungsplan „Borsigstraße“. Es ist einer von diversen Bebauungsplänen, die die planungsrechtlichen Grundlagen für die Gewerbegebiete im östlichen Bereich des Stadtgebietes geschaffen haben. Daher ist die Umgebung ganz wesentlich von Gewerbebetrieben geprägt. Südlich des Geltungsbereiches schließen sich der Jülicher Straße Mischgebietenutzungen aus Gewerbe und Wohnen an. Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind klassische Gewerbegebiete mit Betrieben aller Art, teilweise durchsetzt mit Einzelhandelsstrukturen, vorzufinden.

Verkehrliche und technische Erschließung

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt verkehrsgünstig an der Roermonder Straße (L 164). Erschlossen sind die Grundstücke aber über die Borsigstraße. Sie zweigt von der nördlich gelegenen Friedrich-Ebert-Straße (L 225) ab und erschließt das Gewerbegebiet. Eine direkte Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke an der östlichen Seite des Bebauungsplanes besteht derzeit nicht. Da es sich bei der Roermonder Straße um eine ehemalige Bundesstraße handelt (ehemals B 221) wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Ortsdurchfahrt endete ehemals am Knotenpunkt Holthausener Straße/Jülicher Straße/ Roermonder Straße (L 164). Durch die Änderung der Ortsdurchfahrt im Jahr 2018 (Verlegung in Richtung Norden), besteht nun für die süd-östlichen Grundstücke im Bereich des Bebauungsplan Borsigstraße die Möglichkeit eines Anschlusses an die Roermonder Straße. Dies stellt einen erheblichen Erschließungsvorteil für die Grundstücke dar.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Bereich für gewerblich-industrielle Nutzung (GIB)‘ dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Gewerbegebiet dar.

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches, zur Roermonder Straße hin, ist eine Grünfläche ausgewiesen. Dies hängt mit der Festsetzung ei-

ner Hochbauverbotszone aufgrund des ehemaligen Fernstraßengesetzes (heute Bundesfernstraßengesetz) zusammen. Durch die Abstufung von einer Bundes- zu einer Landesstraße und der Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt ist die Hochbauverbotszone aber obsolet geworden und damit auch die Festsetzung einer Grünfläche.

Bebauungsplan

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 1990 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes war es, die Gewerbeansiedlungen zu schützen. Daher sollten gebietsfremde Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Durch eine zusätzliche Gliederung des Gewerbegebietes sollten die benachbarten Wohnbebauungen vor Emissionen geschützt werden. Das Gebiet sollte sich zu einem klassischen Gewerbegebiet entwickeln.

Diese Ziele konnten durch den Bebauungsplan aus heutiger Sicht erreicht werden. Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich überwiegend um gewerbliche Nutzungen wie Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe.

Eine Vergnügungsstätte ist im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden. Diese hatte sich aber vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits angesiedelt. Dies wurde damals zum Anlass genommen, die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1990 auszuschließen.

3. Inhalte der Bebauungsplanänderung

3.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Neu-Festsetzung der Ortsdurchfahrt ergeben sich für die Grundstücke entlang der östlichen Plangebietsgrenze Erschließungsvorteile. Die Grundstücke sollen nun auch die Möglichkeit erhalten, eine Ein-/Ausfahrt zur Roermonder Straße (L 164) anzulegen. Damit wäre nicht nur eine indirekte Zufahrt zur Roermonder Straße (L 164) über die Borsigstraße möglich, die allerdings über den verkehrlich stark belasteten Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Bockreiterstraße (L 225) führt, sondern auch eine direkte Zufahrt auf die Roermonder Straße (L 164). Dafür muss der bisher geltende Bereich ohne Ein- und Ausfahrten teilweise aufgehoben werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorab abgestimmt, dass eine Zufahrt auf der Roermonder Straße (L 164) aus Richtung Norden kommend lediglich in das Grundstück hinein und eine Ausfahrt aus dem Grundstück hinaus in Richtung Süden möglich sein soll. Aus Fahrrichtung Süden kommend soll eine Zufahrt in die Grundstücke und ein Queren der Fahrbahn ausgeschlossen werden. Dies ist durch entsprechende bauliche Ausführung der Zufahrt sicherzustellen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei der konkreten Planungsabsicht einer Zu- und Ausfahrt der Entwurf der Stadt Übach-Palenberg zuzuleiten ist und unter Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde, bei Straßen.NRW zur Abstimmung und Genehmigung vorgelegt werden muss.

Die parallel entlang der Roermonder Straße verlaufende Fläche mit Pflanzgebot darf für die Anlage einer Ein-/Ausfahrt durchbrochen werden. Bei Anlage einer Zufahrt muss der Bauherr einen Ausgleich an anderer Stelle seines Grundstückes schaffen.

Aufgrund des Wegfalls der Hochbauverbotszone aufgrund der Neu-Festsetzung der Ortsdurchfahrt, kann auch die überbaubare Fläche auf den Grundstücken neu strukturiert werden. Die Baugrenzen können in Richtung Osten zur Roermonder Straße hin geringfügig verschoben werden. Der Abstand der Baugrenze zur Straße wird nun mit 5,0 m festgesetzt. Dadurch erhalten die Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken.

Die übrigen textlichen Festsetzungen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan weitestgehend unverändert übernommen. Es wird lediglich eine Pflanzliste zur Konkretisierung des Pflanzgebotes ergänzt.

3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Neu-Festsetzung der Ortsdurchfahrt entfällt die außerorts gem. Straßen – und Weggesetz des Landes NRW erforderliche Anbaubeschränkungszone. Daher können die Baugrenzen entsprechend angepasst werden. Die Baugrenze entlang der Roermonder Straße wird zukünftig daher in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dadurch erhalten die Grundstückseigentümer wertvolle Flächen zur Erweiterung der Gewerbebetriebe. Die höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks trägt zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden bei.

3.2.2 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die Zufahrten zu den Grundstücken so baulich anzulegen, dass eine Zufahrt von der L 164 lediglich von Norden kommend in das Grundstück hinein und eine Ausfahrt aus dem Grundstück heraus lediglich in Richtung Süden möglich ist. Zusätzlich ist bei der konkreten Planungsabsicht einer Zu- und Ausfahrt der Entwurf der Stadt Übach-Palenberg zuzuleiten und unter Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde, bei Straßen.NRW zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen.

3.2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Bereich entlang der L 164 darf die Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern je Grundstück für jeweils eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) unterbrochen werden. Der Eigentümer des jeweiligen Grundstücks hat für die durch die Zufahrt in Anspruch genommenen Flächen des

Pflanzstreifens, eine gleich große Fläche an einer anderen Stelle des Grundstücks mit den gleichen Maßnahmen zu bepflanzen. Die Flächen sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Da das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.

Für die Unterbrechung des Pflanzstreifens entlang der Roermonder Straße (L 164) zur Anlage einer Ein-/Ausfahrt ist aber der Bauherr verpflichtet, einen Ausgleich auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Diese Maßnahme ist aber erst erforderlich, wenn tatsächlich eine Ein-/Ausfahrt gebaut wird.

5. Artenschutzbelange

Artenschutzbelange sind aufgrund der Planung nicht berührt. Die Verbotstatbestände sind nicht berührt.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung wird nicht gesehen.

6. Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

Grundwasserspiegel

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

Bodendenkmäler

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425 / 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

Geräuschemissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Übach-Palenberg, Januar 2020

Walther
Bürgermeister