

**Abwägungstabelle (Stand: 20.01.2021)**

Verfahren: BP 121 – Drinhausen - Süd – 1. Änderung  
 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
 Zeitraum: 21.10.2020 bis 23.11.2020

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
1	Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 0022	<p>Erstellt am: 19.11.2020</p> <p>A. Eigentümer                      Die Einwenderin ist Eigentümerin verschiedener nordöstlich des Plangebietes in der Flur 61 gelegenen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in einer Gesamtgröße von ca. 25 h mit einer Hofstelle auf dem Flurstück Nr. 65. Die ebenfalls einwendenden Eheleute sind Niesbrauchberechtigte an diesen Grundstücken. Nachstehende Einwendungen erfolgen in beiderseitigem Namen.</p> <p>B. Vorherige Korrespondenz und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 121 Drinhausen Süd                      In verschiedenen Schreiben vom 3.06.2016 und vom 12.08.2016 habe man Stellungnahme zum vorgenannten Bebauungsplan gemacht. Es wurde Stellung genommen zu dem Eingriff in den Grund und Boden die Kompensationsmaßnahmen in den weiteren, landwirtschaftlichen Flächen, die Anlage von Gehölzen, Hecken, Bäumen, zur Gebäudehöhe, die Begründungen des Bebauungsplanes, die Bauausführungen, die Abstandsflächen und die besondere Situation der Hofstelle Innenhof. Diese Einwände werden nun auch zum Bebauungsplan 1. Änderung wiederholt.</p> <p>C. Der Aussiedlerhof Helenenhof                      Dieser landwirtschaftliche Betrieb besitzt eine besondere Stellung- und Schutzwürdigkeit. Die Eigentümer sind bereits vor Jahren dem Braunkohletagebau gewichen und wollten an dieser Stelle eine ungetrübte, landwirtschaftliche Nutzung aufbauen und genießen. Ein Bestandsschutz für die Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebs besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise zu den Einwendenden werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 Drinhausen Süd berücksichtigt. Der Sachverhalt zu Abstandsflächen, zur Gebäudehöhe, zu Kompensationsmaßnahmen und zur öffentlichen Erschließung hat sich wie nachfolgend dargestellt geändert, im Übrigen wird die Stellungnahme der Verwaltung aufrechterhalten.</p> <p>Der Bestandsschutz für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird mit der Änderung des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt. Der rechtskräftige</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>Nach unserer Meinung stört die heranrückende Bebauung durch Immissionen wie Lärm, Staub und besondere Verschattungen möglicher zu errichtender hoher Gebäude zwischen 20 und 30m.</p> <p>Der Bestandschutz für die Nutzungen und Wohnqualität ist gefährdet. Durch die Neuplanung würden keine Anliegerkosten entstehen.</p>		<p>Bebauungsplan stellt bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen dar. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die beabsichtigte Nutzung der Flächen für kleine und mittlere Betriebe und eine entsprechende Gliederung in Teilflächen durch öffentliche Straßenverkehrsflächen ermöglicht.</p> <p>In direkter Nachbarschaft zur nördlich angrenzenden Hofstelle wird im Bebauungsplan als Übergang zwischen Industrienutzung und landwirtschaftlicher Wohnnutzung ein Gewerbegebiet sowie die erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Regenversickerungsbecken festgesetzt. Damit wird im Übergang zur landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine bewusste Trennung zwischen festgesetztem Industriegebiet und bestehender Wohnnutzung vorgenommen.</p> <p>Durch die Anwendung aktiver Maßnahmen zum Immissionsschutz können auf nachfolgender Planungsebene auch die innerhalb der nördlich angrenzenden</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>landwirtschaftlichen Hof- stelle bestehenden Wohn- nutzungen sachgerecht be- rücksichtigt werden. Im Zuge nachfolgender Ge- nehmigungsverfahren von Bauvorhaben ist – sofern es sich um emittierende Vorhaben handelt – eine Einhaltung der Immissions- grenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft nachzuweisen. Der Immissionsschutz (auch hinsichtlich weiterer betriebsbedingter Emissio- nen wie Staub, Gerüche oder Licht) wird in nachfol- genden Genehmigungsver- fahren sichergestellt, durch die im Einzelfall zu erbrin- genden Nachweisen wer- den die Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar- beitsverhältnisse gewahrt.</p> <p>Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen- sollen eine flexible Umset- zung von Bauvorhaben im festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet ermög- lichen und trägt damit den starken Belangen der Wirt- schaft und den mit der vor- gesehenen Flächenent- wicklung erhofften Impul- sen für die Gesamtstadt Übach-Palenberg Rech- nung. Alternative Standorte für eine flexible gewerblich- industrielle Entwicklung</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>stehen der Stadt Übach-Palenberg in absehbarer Zeit räumlich nicht zur Verfügung. Im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten. Der Bebauungsplan begründet keine Unterschreitung dieser Regelungen. Gleichwohl ist im Rahmen der Abwägung der Belange zu berücksichtigen, dass gemäß § 6 BauO NRW eine Abstandsfläche von 0,2 h für Gewerbegebiete gilt. Eine zulässige Gebäudehöhe von 20 m würde somit eine Abstandsfläche von 4 m begründen. Die Ausnutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe und in Kombination mit der BMZ beschränkt. Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ sind in den Baugebieten Gebäudehöhen von rund 12 bis 15 m zu erwarten. Die vollständige Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhe ist somit nur bei gleichzeitiger Reduzierung der Gebäudeabmessungen im Grundriss und somit vo-</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>raussichtlich nur für untergeordnete Gebäudeteile möglich.</p> <p><i>Mit Blick auf den Helenehof erfolgt eine Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen im Süden.</i></p> <p>Hohe Gebäude oder Gebäudeteile werden in diesem Bereich der vorgesehenen Versickerungsanlage unmittelbar südlich der Hofstelle nicht entstehen.</p> <p><i>Die Positionierung der Fläche im Plangebiet wurde auch mit Blick auf einen auch zukünftig mit Umsetzung der Planung möglichst günstigen Sonneneinfall für den Helenehof im Vergleich zur bisherigen Planung angepasst.</i> Es ist unter Berücksichtigung der dargestellten Belange davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine angemessene Belichtung und Besonnung des Helenehofs gewährleistet werden kann.</p> <p><i>Der Abstand zwischen bestehenden Hofgebäuden und zukünftigen Gewerbeobjekten kann in diesem Zuge geringfügig vergrößert werden und die potenzielle Beeinträchtigung der Hofnutzung insgesamt reduziert werden.</i></p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>D. Die Erschließung des Helenenhofes  Der Helenenhof ist von der Landstraße nach Beggendorf durch den Wirtschaftsweg voll erschlossen. In diesem Bereich befinden sich auch die Erschließungsanlagen. Wir bestehen weiterhin auf einer solchen Erschließung, die wie bisher für Anlieger und den landwirtschaftlichen Verkehr dient. Die kurze Zufahrt von diesem Wirtschaftsweg parallel zu den Hofgebäuden des Helenenhofes ist ebenso zu erhalten in der derzeitigen Form mit der Beschränkung „land- und forstwirtschaftlicher Verkehr“ bzw. auch Anliegerverkehr. Die Wirtschaftswege müssen unverändert bestehen bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Belange zu entstehenden Anliegerkosten durch die Umsetzung der geplanten Erschließung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Die Wegeverbindung und Erschließung der Hofstelle wird über die innere Erschließung des Plangebiets weiterhin sichergestellt. Diese ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und bereitet somit eine Erschließung für die Allgemeinheit und somit auch für Anlieger als auch den landwirtschaftlichen Verkehr in Verbindung mit der Hofstelle planungsrechtlich vor. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen ist eine Beschränkung für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie Anliegerverkehr weder erforderlich, noch zielführend. Mit Umsetzung der Planung soll eine „doppelte“ Erschließung des Helenenhofes vermieden werden. Die Flächen des Wirtschaftsweges sind als Erschließungsanlagen nicht</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>E. Immissionen  Die Geräuschemissionen des jetzt bestehenden Lidobjekts sind bereits erheblich, so dass weitere Geräuschemissionen nicht tolerierbar sind. Eine Bewertung der Geräuschkulissen liegt nicht erkennbar im Bebauungsplan vor.  Hier ist dringend ein Nachtrag erforderlich und eine Höchstgrenze der Immissionen grundsätzlich durch Staub, Geruch, Lärm festzulegen. Nicht ausreichend erscheint uns die Maßnahme Gebäude in ihrer Ausrichtung so zu planen, dass die Immissionen nicht entstehen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>	<p>mehr erforderlich. Die Planung sieht daher die Entsiegelung des Wirtschaftsweges vor, um in Summe das Ausmaß der Versiegelung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu minimieren.</p> <p>Durch den Ausbau des Wirtschaftswegs südlich parallel der bestehenden Zufahrt zu der Hofstelle ist eine Anpassung der privaten Erschließungsanlagen voraussichtlich nicht erforderlich.</p> <p>Sonstige Erschließungsanlagen im Bereich des zur Entsiegelung vorgesehenen Wirtschaftswegs sind zunächst nicht im Bestand gefährdet, auf nachfolgender Planungsebene sind insbesondere bei Eingriffen in den Boden und bei der vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen bestehende Schutzansprüche zu berücksichtigen.</p> <p>Für eine sachgerechte Konfliktbewältigung sind weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan nicht erforderlich. Durch die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und -</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>F. Rückhaltebecken  Das vorgesehene Rückhaltebecken sollte umgeplant werden und die Lage unmittelbar vor dem Helenenhof angestrebt werden. So könnte eine notwendige Abstandsfläche zu den neu zu errichtende Gebäuden, aber auch eine Verschattung durch hohe Gebäude begrenzt werden. In einer ursprünglichen, wohl verworfene Planung, war dies einmal so vorgesehen. Wir bestehen auf einer solchen Planung.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</i></p>	<p>sofern erforderlich - unter Anwendung von Maßnahmen zum Schallschutz auf nachfolgenden Planungsebenen kann eine sachgerechte Konfliktbewältigung erfolgen.  Im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben ist – sofern es sich um emittierende Vorhaben handelt – eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte z.B. der TA-Lärm und TA-Luft nachzuweisen.  Der Immissionsschutz (auch hinsichtlich weiterer betriebsbedingter Emissionen wie Staub, Gerüche oder Licht) wird in nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt, durch die im Einzelfall zu erbringenden Nachweisen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.</p> <p>Im Nordosten des Geltungsbereichs wird die zentrale Versickerungsanlage von anfallendem Niederschlagswasser als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, Regenversickerungsbecken (RVB) festgesetzt.  <i>Die festgelegte Lage und Dimensionierung wurde</i></p>



Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>durch einen Fachplaner unter Berücksichtigung der Topografie bestimmt und nach Offenlage des Planentwurfs angepasst. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Position südwestlich der Hofstelle, soll die Lage des Beckens nunmehr unmittelbar südlich der Hofstellen auf der östlichen Seite der Planstraße festgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Fachplanungsbüro ist die Anlage auch an dieser Stelle unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betreiben. Mit einer Anpassung der Lage und gleichbleibender Dimensionierung ist unter geringfügig ungünstigeren Voraussetzungen hinsichtlich der Hydraulik auch eine Anordnung östlich der Planstraße in Randlagage des Plangebiets möglich..</p> <p>Mit der neuen Anordnung kann den vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer Verschattung der Hofstellen und der dort befindlichen Photovoltaik-Anlagen durch die ursprünglich ermöglichte Bebauung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen und deren Schattenwurf entsprochen werden. Die Positionierung der Fläche im Plangebiet</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>wurde mit Blick auf einen auch zukünftig mit Umsetzung der Planung möglichst günstigen Sonneneinfall für den Helenenhof im Vergleich zur bisherigen Planung angepasst. Der Abstand zwischen bestehenden Hofgebäuden und zukünftigen Gewerbeobjekten kann in diesem Zuge geringfügig vergrößert werden und die potenzielle Beeinträchtigung der Hofnutzung insgesamt reduziert werden.</p> <p>Mit der neuen Anordnung der Gewerbeflächen westlich des neu positionierten Regenwasserversickerungsbeckens wurde im Übergang zur landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine bewusste Trennung zwischen festgesetztem Industriegebiet und bestehender Wohnnutzung vorgenommen.</p> <p>Die Ausnutzung der Flächen wird durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe und in Kombination mit der BMZ beschränkt. Bei vollständiger Ausnutzung der GRZ sind in den Baugebieten Gebäudehöhen von rund 12 bis 15 m zu erwarten. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird mit</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>G. . Ausgleichsmaßnahmen, Eingründung  Entlang des Helenenhofes, aber auch im Bereich der jetzigen Zufahrt eines Wirtschaftsweges, sollen Hochstämme als Ausgleich zum Eingriff der Bebauung vorgenommen werden. Hier bestehen wir auf einer mindestens 40m weiten Entfernung vom Helenenhof, um Verschattungen des Gebäudekomplexes und besonders des Wohnhauses zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>	<p>den getroffenen Festsetzungen die zulässige Gebäudehöhe reduziert, um der kleinteiligeren Struktur im Gebiet nachzukommen. Gleichzeitig wird mit Blick auf den Gesamtbebauungsplan Nr. 121 von Westen nach Osten eine Abstufung gegenüber den Hofanlagen und der freien Landschaft vorbereitet.  Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, auf diesen im Übergang zum Landschaftsraum gelegenen Flächen, zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Spielraum, schränken das Maß der baulichen Nutzung aber gleichzeitig soweit ein, dass keine übermäßigen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind. Die mit der Planung einhergehenden Beeinträchtigungen auf die Umgebung werden unter Berücksichtigung der starken Belange der Wirtschaft im Zuge der Abwägung überwunden.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Ziele des Landschaftsplans aufgegriffen. Dieser sieht die Anpflanzung und den Erhalt einer Allee mit</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>Vorgenannte Einsprüche, Bedenken und Anregungen bitten wir bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Abschließend möchten wir noch einmal unter gesamtes Objekt Hofgebäude Helenehof Ihnen zum Kauf anbieten. Ein entsprechendes Gutachten wurde vor einiger Zeit von einem Bausachverständigen erstellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Hochstämmen entlang der Verbindungsstraße nach Beggendorf vor, zudem ist im Zufahrtsbereich des Helenehofs und somit im östlichen Bereich des Plangebietes ein Gehölzstreifen oder eine Hochstammreihe zu pflanzen. Die im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche M2 festgesetzte Fläche bereitet die Anpflanzung einer Baumreihe in Form von Einzelbäumen planungsrechtlich vor. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festzulegen. Hierbei werden auch die Belange der umliegenden Flächen und Nutzungen betrachtet. Auf Ebene der Bauleitplanung sind im Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzelbäumen keine negativen Auswirkungen auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß Baugesetzbuch durch Verschattung zu erkennen.</p> <p>Der vorgebrachte Hinweis zum Verkauf des Hofgebäudes wird zur Kenntnis genommen, diesbezügliche Angelegenheiten sind nicht</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.
2	Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 0022	<p>Erstellt am: 23.11.2020</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass der Einwendende uns mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht hatten wir Ihnen bereits im Rahmen der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB übermittelt.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten wird zur derzeitigen öffentlichen Auslegung des Planentwurfs folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>1. Unser Mandant ist nach wie vor Eigentümer des im Planbereich liegenden Flurstücks 57. Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 51. Weiterhin in seinem Eigentum stehen die unmittelbar an den Änderungsbereich im Süden angrenzenden Grundstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 62, Flurstücke 10, 11 und 24.</p> <p>2. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung hat sich offensichtlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Nunmehr ist nämlich auch die vorgenannte Grundstücksfläche Flurstück 24 in den Geltungsbereich des Planentwurfs mit aufgenommen. Hier ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche geplant. Die Aufweitung im Kreuzungsbereich und die Straßenverbreiterung dürften ausweislich der Begründung auf der vorliegenden Verkehrsuntersuchung fußen, wonach bereits heute die verkehrlichen Knotenpunkte nur ausreichend leistungsfähig sind. Da das Plangebiet nahezu vollständig über die Straße Am Moldfeld erschlossen wird, wird hier offenbar eine Aufweitung der Straßenflächen als sinnvoll erachtet. Dies widerspricht allerdings den Eigentumsinteressen unseres Mandanten, die auch insoweit nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise zu den Einwendenden und Eigentumsverhältnissen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung angepasst. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 61 die Flurstücke 42, 43 und 57 und das Flurstück 73 teilweise sowie Flur 62 die Flurstücke 24 und 48 jeweils teilweise. Die Abgrenzung umfasst nunmehr die für den gemäß Verkehrsgutachten zum Ausbau des Knotenpunkts L225 Friedrich-Ebert-Straße bzw. Bockreiterstraße / Am Moldfeld und David-Hansemann-Straße erforderlichen Flächen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>Durch die bereits zur Offenlage erfolgte Anpassung der Straßenverkehrsflächen wird die im Bebauungsplan 121 festgesetzte Überplanung der Flächen in Flur 61, Flurstück 57 zurückgenommen und der Eingriff in das Eigentum des Einwendenden an dieser Stelle reduziert; damit wird auch der Bestandschutz des Hallengebäudes berücksichtigt. Für den Ausbau des Knotenpunkts sind jedoch weitere Flächen erforderlich. Zum Schutz der Bestandsgebäude erfolgt daher eine Überplanung von Teilflächen in Flur 61, Flurstück 24. Diese befinden sich ebenfalls im Privatbesitz des Einwendenden.</p> <p>Das Interesse der Stadt und die starken Belange der Wirtschaft an der Entwicklung dringend benötigter und bereits planungsrechtlich festgesetzter gewerblich-industriell zu nutzende Flächen sowie deren verkehrlich leistungsfähige Erschließung werden im Rahmen der Abwägung der dadurch hervorgerufene Betroffenheit privater Grundstücksflächen in den hier vom Einwendenden benannten Randbereichen</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>3. Die Eigentumsbeeinträchtigungen unserer Mandantschaft sind nach wie vor in vielerlei Hinsicht gegeben. Sie sind weder durch unsere Mandanten hinnehmbar noch im Planverfahren rechtlich abgewogen. Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Themen.</p> <p>a) Der Bezugsstromanschluss der Gebäude unseres Mandanten liegt innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehenen Straße Am Moldfeld. Der Anschluss befindet sich derzeit unmittelbar vor dem an der Straße Am Moldfeld geplanten mittleren Teilbereich des Industriegebietes. Durch die Verlegung / Verbreiterung der Straße wird eine Neuverlegung notwendig werden.</p> <p>b) Auf dem Grundstück unseres Mandanten sind zwei Regenwasserzisternen von ca. 20.000 Liter verbaut. Diese liegen zwischen der Kopfseite der direkt zur Straße Am Moldfeld ausgerichteten Halle und der Straße selbst. Durch die geplante Verlegung der Straße Am Moldfeld werden die Zisternen überplant und sind damit ebenfalls nicht mehr nutzbar.</p> <p>c) Der Übergabepunkt der Wasserversorgung unserer Mandantschaft liegt in einem Schacht an der Kreuzung Bockreiterstraße / Am Moldfeld. Auch insoweit findet eine Überplanung durch Straßenbegleitgrün / öffentliche Straßenverkehrsfläche statt, so dass vollkommen unklar ist, inwieweit hier eine weitergehende Nutzung möglich ist.</p> <p>d) Der Stromanschluss der Photovoltaikanlage unseres Mandanten liegt an der östlichsten Ecke der Halle und durchquert die Ackerparzelle zum Übergabepunkt mit Zählerkasten am nordöstlichsten Punkt des Flurstücks Nr. 57. Derzeit ist in diesem Bereich das Regenversickerungsbecken neu geplant. Auch insoweit findet eine Überplanung statt ohne auf die bestehenden Gegebenheiten einzugehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>der bestehenden Straßenverkehrsfläche vorangestellt.</p> <p>Die Möglichkeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu prüfen. Sofern bestehende, bauordnungsrechtlich zulässige und genehmigte (sofern es sich nicht um Genehmigungsfreie Anlagen handelt) private Anlagen zur Ver- und Entsorgung oder sonstige technische Anlagen mit Umsetzung des Bebauungsplans im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung auf nachgelagerter Planungsebene nicht erhalten werden können, sind hierzu ggf. Regelungen zur Kostenübernahme oder Entschädigung für die planbedingt erforderliche Neuverlegung oder Wiederherstellung zu treffen. Eine Konfliktbewältigung ist auf nachgelagerter Planungsebene möglich und wird vorgenommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>e) Die Regenwasserversickerung befindet sich im Strauchwerk südwestlich neben dem Hallengebäude und grenzt ebenfalls nah an die Straße Am Moldfeld. Durch die geplante Straßenverlegung wird diese Versickerung abgeschnitten und dadurch in der Funktion zerstört. Die Entwässerungsrohre müssten verlegt werden. All dies sind von Ihnen nicht gelöste, aber eigentumsbeeinträchtigende Überplanungen, die unser Mandant nicht hinnehmen wird.</p> <p>4. Nach wie vor ist durch die geplante neue Erschließung des Gebietes nordöstlich der bestehenden Hofstelle die Erweiterung der Halle die betrieblich sinnvoll nur Richtung Nordosten ausgeführt werden kann unmöglich. Dies hatten wir auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geltend gemacht. In der Abwägung bzw. ihrer Begründung wird hieran lapidar festgehalten, dass einem, möglichen Erweiterungsbedarf der bestehenden Immobilie auch mit Umsetzung der Planung entsprochen werden kann. Weiter heißt es, dass durch die Überplanung der Straßenverkehrsflächen in der aktuellen Planung sowohl im Nordosten der bestehenden Halle als auch im Westen eine Erweiterung im direkten Umfeld ermöglicht wird. Dies ist schlichtweg falsch. Eine Erweiterung der bestehenden Halle nach Nordosten, die einzig logistisch sinnvoll wäre, ist durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle nicht mehr möglich.</p>		<p>Sofern die bestehende, private Regenwasserversickerungsanlage südwestlich des Bestandsgebäudes mit Umsetzung des Bebauungsplans und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr funktionsfähig sein sollten, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die im Bestand bereits bebauten Gewerbeflächen in Zukunft an die vorgesehene, zentrale Versickerungsanlage im Nordosten des Plangebietes anzuschließen. Eine ggf. erforderliche Konfliktbewältigung ist auf nachgelagerter Planungsebene möglich. Die Erschließung der betreffenden Gewerbefläche kann auch weiterhin sichergestellt werden.</p> <p>Zunächst wird bestätigt, dass mit der festgesetzten inneren Erschließung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Halle einhergeht. Die Formulierung zu den weiterhin bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten</p>



Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>5.  Durch die Verlegung der Straße Am Moldfeld wird die derzeit bestehende befestigte Hofeinfahrt ebenfalls überplant und würde abgeschnitten. Die Hofeinfahrt müsste dann einer neuen Straße angepasst werden. Auch dies berücksichtigt in nicht hinreichender Weise die Eigentumsverhältnisse. Zudem ist nunmehr zwar nicht mehr das Hallengebäude selbst von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überplant — wie dies noch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit damaligen Planungsstand der Fall war —,</p>		<p>werden dahingehend korrigiert, dass sich diese insbesondere für den Bereich westlich des Bestandsgebäudes im direktem räumlichen Zusammenhang ergeben, während die Flächen im Nordosten durch die neuen Straßenverkehrsflächen getrennt werden, dennoch aber grundsätzlich zur Verfügung stehen.  Ein Ausschluss künftiger betrieblicher Umstellungen und Erweiterungen durch die Überplanung der Flächen werden somit auf Ebene des Bebauungsplans nicht erkannt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden im Rahmen der Abwägung im Sinne einer bestmöglichen Aufteilung der gewerblich-industriellen Entwicklung für die Ansiedlung von Klein- und Mittelunternehmen und unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden grundsätzlichen Erweiterungsoptionen des Einwenders aufrecht erhalten.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten, öffentlichen Straßenverkehrsflächen ermöglichen grundsätzlich das bestehende Hallengebäude zukünftig an die</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>gleichwohl ergibt sich doch ein erhebliches Gefahrenpotenzial im Hinblick auf die Straßeneinsicht bei Ausfahrt Richtung der L225-Bockreiterstraße.</p> <p>6. Letztlich bitten wir im Namen unserer Mandantschaft noch einmal um eine Anpassung der genannten Punkte. Eine fehlerfreie Abwägung kann ohne entsprechende Abwägung seiner Eigentumsinteressen auch darüber hinaus nicht stattfinden und würde den</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>neue Planstraße nördlich des Bestands anzubinden. Davon ungeachtet ist auch weiterhin die Nutzung der bestehenden, befestigten Hofeinfahrt möglich. Ein direkter Anschluss an die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße Am Moldfeld wird im Bebauungsplan berücksichtigt und ist im Rahmen der öffentlichen Ausbau- und Erschließungsplanung mit dem privaten Eigentümer abzustimmen und zu konkretisieren.</p> <p>Die verkehrliche Situation der Hofeinfahrt auf die Straße Am Moldfeld wird sich mit Umsetzung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Das Einfahren einzelner landwirtschaftlicher Fahrzeuge auf die Straße Am Moldfeld ist im Verkehrsfluss auch weiterhin leistungsfähig abwickelbar; im Vergleich zum Bestand ist kein erheblich verändertes Gefahrenpotenzial im Hinblick auf die Straßeneinsicht bei Ausfahrt in Richtung der L225 Bockreiterstraße zu erwarten.</p> <p>Mit dem bestehenden Bebauungsplan sowie auf</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		<p>Plan unwirksam werden lassen.</p> <p>Nach wie vor bleibt es auch dabei, dass unser Mandant weder plant, sein Grundstück zu veräußern noch seinen Betrieb aufzugeben. Zudem ist nach wie vor die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegende östliche Grundstücksfläche von unserem Mandanten gepachtet und ebenfalls bewirtschaftet. Eine Planverwirklichung ist daher auch in mittelfristiger Zukunft nahezu ausgeschlossen und damit ist die Erforderlichkeit der Planänderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde mehr als zweifelhaft.</p>		<p>Ebene des Flächennutzungsplans und der Regionalplanung wurde die gewerblich-industrielle Entwicklung im Bereich Drinhausen bereits planungsrechtlich vorbereitet.</p> <p>Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Überplanung dieser landwirtschaftlichen Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung ist bereits mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 erfolgt. Mit der vorliegenden 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird die städtebauliche Zielsetzung an an die zwischenzeitlich veränderten Bedarfe (kleine und mittlere Betriebe und entsprechende innere Erschließung) angepasst, konkretisiert, und zielgerichtet weiterentwickelt.</p> <p>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) sind keine weiteren Flächenpotenziale</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>vorhanden. Die bestehenden Standorte Holthausen und Weißenhaus sind bereits vollständig vermarktet oder 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. Der öffentliche Belang zur Deckung des bestehenden Bedarfs entsprechender Gewerbe- und Industrieflächen steht dem privaten Interesse gegenüber. Im Rahmen der Abwägung zwischen den starken Belangen der Wirtschaft und</p>

Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				<p>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 für Klein- und Mittelunternehmen und daher für das gewählte Erschließungsmuster.</p> <p>Mit Umsetzung des Bebauungsplans kann der grundsätzliche Betrieb des Einwenders aufrechterhalten werden.</p> <p>Dem Einwender steht es frei die im Eigentum befindlichen und mit Rechtskraft des Bebauungsplans weiterhin als Gewerbe- und Industrieflächen festgesetzten Flächen weiterhin im Eigentum zu führen. Für die im Plangebiet bestehenden und genehmigten Nutzungen besteht grundsätzlich ein Bestandschutz. Bei Änderung der Nutzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans – wie auch heute die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 – zu beachten.</p>