

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85
– David-Hansemann-Straße -
gem. § 2 a BauGB

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat am 13.03.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 – David-Hansemann-Straße - gefasst.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 62, liegende Bebauungsplan Nr. 85 – David-Hansemann-Straße -, der nun zur Änderung ansteht, umfasst die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29. Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 21,9 ha.

1.3 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung / Planungsvorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan (BP) ist über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg gesichert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Übach-Palenberg 1999 rechtskräftig.

1.4 Bestehende Situation

Der Aufstellungsbeschluss für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 85 – David-Hansemann-Straße – wurde am 16.04.1996 durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg gefasst. Nach Satzungsbeschluss durch den Rat am 02.11.1999 und Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 02.12.1999 rechtskräftig. Bisher sind die Flächen des Bebauungsplanes nicht bebaut. Die geplante bogenförmige Erschließung wurde nicht realisiert. Die Fläche ist aber über die seit 2004 ausgebauten David-Hansemann-Straße erschlossen. Der Bereich stellt sich bis heute als Agrarfläche dar.

2. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung von größeren Betriebsstätten ermöglichen, die als Voraussetzung die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) erfordern. Dies trifft insbesondere auf Produktionsstätten oder auch nur Produktionsteile zu, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen. Die bisherige Kleingliedrigkeit und die restriktive Höhenbeschränkung verhindert die Ansiedlung größerer Betriebsstätten und bedarf der Überarbeitung. Dies gilt auch für die an diesem Standort geplante Produktionsstätte mit einem Logistikzentrum zur Herstellung von Lebensmitteln und deren Distribution. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden insofern angepasst.

3. Umfang der Änderungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Gewerbegebiet ist in die drei Abstandsbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert. Zusätzlich zu diesem gegliederten Gewerbegebiet soll eine Industriegebietsfläche (GI) ausgewiesen werden.

Der Bereich der GI-Fläche liegt im Bereich der bisherigen GE 2 und GE 3-Fläche. Diese werden in ihrer Fläche entsprechend reduziert.

(siehe auch Punkt 4. Immissionsschutz)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht geändert. Die gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen von 0,8 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 2,4 für die Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben bestehen. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird auch für die GI-Fläche übernommen.

Die Baugrenzen werden großzügig ausgewiesen, um den Gewerbebetrieben größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der überbaubaren Fläche bieten. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind Anpassungen der Baugrenzen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan erforderlich.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen getroffen. Die maximal zulässigen Traufhöhen (10,50 m), Firsthöhen (14,00 m) und zulässigen Gebäudeoberkanten (14,00 m) sowie die maximal zulässige Traufhöhe (14,00 m) werden ersetzt durch eine gegliederte Höhenabstufung. Im GI-Gebiet wird die maximale Gebäudeoberkante bis zu einer Höhe von 165 m ü. NN zugelassen. Im GE 3 liegt die maximale Gebäudeoberkante bei 155 m ü. NN, im GE 2 bei 150 m ü. NN und im GE 1 bei 145 m ü. NN. Einzelne untergeordnete Bauteile wie z.B. Kamine können die maximale Gebäudeoberkante um 10 m überschreiten.

Ziel der bisherigen restriktiven Festsetzung war eine nachhaltige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Dieses Ziel muss aus heutiger Sicht allerdings gegenüber den erhofften positiven wirtschaftlichen Impulsen für den Standort Übach-Palenberg, der sich durch die Investition ergeben wird, zurückstehen. Eine Minimierung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Höhenentwicklung von Gebäuden kann z.B. durch eine entsprechende Eingrünung der Flächen des Gewerbegebietes erfolgen. Zudem muss festgestellt werden, dass an dieser äußersten Stelle des Stadtgebietes eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht nachvollziehbar ist. So befinden sich im Umfeld keine besonders hervorzuhebenden städtebaulichen Ensembles. Das Landschaftsbild ist geprägt durch Agrarnutzung, Verkehrsachsen und Windkraftanlagen. Die Halde Carl-Alexander wird als Landmarke nicht beeinflusst.

3.4 Verkehrsflächen/Erschließung

Die im bisherigen Bebauungsplan geplante bogenförmige Erschließung wurde nicht gebaut. Da der überwiegende Teil der Fläche von einem Investor erworben wird (ca.

130.000 m²) und der Investor die Restfläche ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erwerben will, wird die geplante Erschließungsstraße in ihrer jetzigen Form nicht mehr benötigt. Stattdessen wird am nördlichen Ende des Bebauungsplanes eine öffentliche Straße zur Erschließung des Gewerbegrundstückes realisiert. Diese Planung ist an die Entwürfe des Investors angepasst.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind öffentliche Parkplätze in größerer Anzahl geplant. Der gesamte Bereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Ausgehende Blendeinwirkungen vom Parkplatz und den überbaubaren Flächen zur L 225 und zur B 57 n sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Die bisher geplante öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ muss entfallen. Ursprünglich sollte die vorhandene Wegeverbindung aus Gründen der lokalen Naherholung erhalten werden. Leider ist ein Erhalt der Wegeverbindung aufgrund der Planungen des Investors nicht möglich. In den Planungen zum Bau der B 57 n war eine Überquerung der Trasse als Fortführung dieses Weges auch nicht vorgesehen. Daher hätte der Weg keine Verbindungsfunktion mehr gehabt und hätte sich als „Sackgasse“ dargestellt. Ein Verlust dieser Wegeverbindung wiegt daher nicht schwer. Zur lokalen Naherholung stehen auch im Umfeld (z.B. Halde Carl-Alexander) ausreichend andere Flächen zur Verfügung.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft die L 225. Im Osten begrenzt die Trasse der geplanten B 57 n den Bebauungsplan. Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) muss bei Bundes- oder Landesstraßen ein Abstand von 20 m zwischen Hochbauten und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn eingehalten werden. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen wird diese gesetzliche Vorgabe berücksichtigt.

Zugänge und Zufahrten zur freien Strecke der L 225 und der B 57 n sind gemäß den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW nicht zulässig. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingefügt.

Im Kreuzungspunkt der B 57 n mit der L 225 ist ein Kreisverkehr geplant. Die Flächen des Kreisverkehrs ragen in den Bebauungsplan hinein und werden als Verkehrsfläche dargestellt. Als Plangrundlage sind die Pläne aus der Planfeststellung zur B 57 n berücksichtigt. Die Baugrenze wurde soweit zurückverlegt, dass keine Konflikte mit dem Kreisverkehrsplatz B 57 n/L 225 entstehen. Im Zweifelsfall wird die kommunale Planung durch eine planfestgestellte Konzeption überlagert.

3.5 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche, die entlang des östlichen Randes des Gewerbegebietes verläuft wird von 20 m auf 5 m reduziert. Der Bereich grenzt unmittelbar an die Trasse der geplanten B 57 n.

Die geplante öffentliche Grünfläche südlich der Gewerbeflächen zur Brünestraße (K 27) hin wird von 20 m auf 15 m reduziert.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit den Festsetzungen M 4 a+b gemäß Teil B der textlichen Festsetzungen müssen entfallen.

Ebenso entfallen die textlichen Festsetzungen aus Teil B, die sich auf die geplante Fußwegverbindung bezogen (M 2a+b).

Die Festsetzungen M 1 a+b gelten nun für die geplante Erschließungsstraße, die sich am Nordrand des Bebauungsplanes befindet. Hier werden auch einige Grünflächen als Abgrenzung der Parkplatzflächen zur Erschließungsstraße bzw. zur L 225 entstehen. Auf dem Parkplatzflächen werden zwischen den einzelnen Parktaschen Bäume in einer noch zu bestimmenden Anzahl gepflanzt.

Die Überplanung aller Grün- und Ausgleichsflächen macht eine Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans von 1998 erforderlich. In diesem Zusammenhang kommt es auch zu einer Neubilanzierung des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der überarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.6 Fläche für Wald

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Waldfläche muss zukünftig entfallen.

Etwa die Hälfte der vorhandenen Waldfläche, die aus standortfernen Fichten und anderen Nadelgehölzen besteht, wird aufgrund des Baus der B 57 n entfallen. Der Baumbestand müsste aufgrund des geringen Abstandes zur Fahrbahn und der Gefahr des Windwurfes vermutlich noch weiter reduziert werden.

Der Bereich der im BP 85 liegt, hat aufgrund seiner dann verbleibenden geringen Ausmaße kaum noch ökologische Funktion bzw. langfristige Überlebenschancen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans bzw. der Ausgleichsbilanzierung sollten andere Flächen gefunden werden, die zur Aufforstung herangezogen werden.

3.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

Bislang ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gewerbegebiet nicht möglich. Anfallende Oberflächenwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsraten und des Hochwasserschutzes wird im Rahmen städtebaulicher Planungen im § 51 a Landeswassergesetz gefordert, das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Versickerung von Niederschlagswasser schadlos ist, dann sollte diese Möglichkeit auch eingeräumt werden. Daher wird die bisherige Festsetzung dahingehend ergänzt, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann. Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss über eine belebte Bodenzone erfolgen. Eine Versickerung ist im entsprechenden konkreten Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen, die eventuell weitere erforderliche Auflagen machen wird.

Von einer Belastung des Niederschlagswassers durch Schadstoffe ist aufgrund des geplanten Gewerbebetriebes und der vorhandenen Betriebe im Bereich des BP 54 Holthausen-Süd und des BP 87 Raiffeisenstraße nicht auszugehen. Schadstoffeintrag in den Boden oder das Grundwasser durch die Versickerung von Regenwasser ist nahezu ausgeschlossen.

Optional kann ein Anschluss an das städtische Kanalnetz mit einer Rückhaltung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück gemäß den textlichen Festsetzungen erfolgen.

4. Immissionsschutz

Wie in Punkt 3.1 beschrieben, wird zu den Gewerbegebietsflächen GE 1, 2 und 3 zusätzlich eine Industriegebietsfläche (GI) ausgewiesen. Die Gliederung der Fläche GE 1, 2 und 3 wird angepasst.

Maßgeblich für die Strukturierung des Gewerbegebietes und des Industriegebietes ist der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 2. April 1998 „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass)“. In den einzelnen Zonen sind nur bestimmte Betriebsarten gemäß der Abstandsliste zulässig. Die im Abstandserlass vorgegebenen Abstände zur Wohnbebauung werden berücksichtigt. Diese Maßnahmen dienen dem vorbeugenden Immissionsschutz, der eine Beeinträchtigung der Funktion Wohnen vermeiden und dem damit verbundenen Schutzbedürfnis Rechnung tragen will.

Je geringer die Entfernung zwischen der Wohnbebauung (z.B. Allgemeines Wohngebiet WA südlich der K 27) und dem gegliederten Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist, desto mehr Betriebsarten werden ausgeschlossen, d.h. es dürfen sich nur solche Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihrer Eigenart ein nicht störendes Emissionsverhalten haben.

5. Bodendenkmalschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 David-Hansemann-Straße hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bereits im Jahre 2001 Anregungen/Bedenken vorgetragen. Vorausgegangen war zunächst eine Prospektion (Begehung) des nördlichen Planungsabschnittes (GI-Fläche), bei der keine konkreten Indizien zu Bodendenkmälern ermittelt wurden. Aus dem südlichen Teil der Fläche (GE 1, GE 2, GE 3) lagen aus Luftbildprospektion Hinweise vor, die auf bedeutende Bodendenkmäler und damit auf abwägungserhebliche Fakten für die Planung hinweisen. Bislang wurde für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes (GE 1, GE 2, GE 3) keine vollständige Prospektion zur Ermittlung möglicher Bodendenkmäler durchgeführt.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Behörden gem. § 4 Abs. 1 wurde der Stadt Übach-Palenberg vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass für die Bereiche GE 1, GE 2 und GE 3 eine aufschiebende Bedingung in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss. Daher wird eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB mit folgendem Inhalt getroffen:

„Eingriffe in den Boden sind erst zulässig, wenn deren Vereinbarkeit mit denkmalrechtlichen Vorgaben geprüft wurden.“

Somit werden die Belange des Bodendenkmalschutzes auf die Planumsetzung verlagert. Jeder Eingriff in den Boden wird vom Ausgang eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) abhängig gemacht. Hierfür ist vor der Realisierung einer Planung eine archäologische Sachverhaltsermittlung vorzunehmen, die Umfang und Ausprägung der in der Fläche enthaltenen Bodendenkmäler zu ermitteln hat.

In den Bebauungsplan wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten archäologischer Funde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist.

Übach-Palenberg, im April 2007

Schmitz-Kröll
Bürgermeister