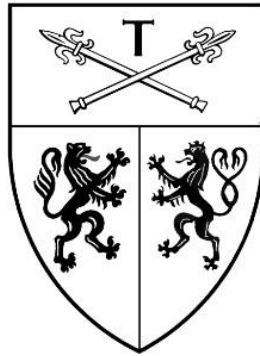


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 144

**- Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung
Weißenhäuser Nord -**

STAND April 2026

Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	4
1.1	Verfahren.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestehende Situation und Umgebung.....	4
2.	Erfordernis der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Bebauungspläne.....	6
3.4	Landschaftsplan und Schutzgebiete	7
3.5	Einzelhandelskonzept.....	7
4.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen - Ausblick	8
5.	Umweltbelange.....	9
6.	Bodenordnung	9
7.	Flächenbilanz Städtebauliches Konzept	9

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144, Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung Weißenhaus Nord wird im Regelverfahren durchgeführt.

Nächster Verfahrensschritt ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Im Parallelverfahren wird die 70. Änderung des Flächennutzungsplans, Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung Weißenhaus Nord durchgeführt. Diese soll unter anderem für die Flächen des vorliegenden Plangebietes eine gewerblich-industrielle Nutzung planungsrechtlich vorbereiten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Stadt Übach-Palenberg und schließt an das Gewerbegebiet Weißenhaus an.

Das Plangebiet wird westlich und nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen, östlich von der L 164 / Roermonder Straße und daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sowie im Süden von gewerblich-industriellen Nutzungen im Gewerbegebiet Weißenhaus begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 12, die Flurstücke 69, 70/1, 73/1, 75/1, 79/1, 232, 234, 235 (teilweise), 257, 258, 272, 273, 348, 349, 355 und 364.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 7,2 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

1.3 Bestehende Situation und Umgebung

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche bestehend aus mehreren Ackerparzellen dar. Eine Hochspannungsleitung verläuft durch das südwestliche Plangebiet. Im Süden und im Norden queren landwirtschaftliche Wege das Plangebiet und binden an die L164 / Roermonder Straße an. Das Plangebiet ist topographisch leicht bewegt und fällt von Nordosten nach Südwesten von rund 128 m über NHN auf bis zu rund 122 m über NHN ab.

Im Süden des Plangebietes liegt das Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus mit vielseitigen klein- bis großmaßstäblichen Gewerbeeinheiten. Dazu zählen unter anderem diverse Werkstätten, Handelsbetriebe, Baumärkte, ein Bauhof und ein großflächiges Baustoffwerk. An der Boschstraße ist zudem vor kurzem ein Betrieb mit Spezialisierung auf die Produktion von Energieinfrastruktur, der Elektrolyse von Wasserstoff und damit einhergehender Forschung an Wasserstofftechnologien errichtet worden. Bis 2027 soll am Standort ein Campus zur Forschung an Wasserstofftechnologien entstehen.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Betrieb eines PET-Recyclingwerks. Die noch ungenutzten Flächen nördlich des Betriebs sollen zukünftig als Erweiterungsflächen des Betriebs dienen.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Westen, Norden und im Osten jenseits der L 164 grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. In diesem Umfeld liegen vereinzelt landwirtschaftlich genutzte Hofstellen, teilweise mit Wohnnutzungen.

Im nördlichen Umfeld finden sich im Bereich der Ackerflächen mehrere Windkraftanlagen. In einer Entfernung von rund 900 m befindet sich in direkter Nähe zur Stadt Geilenkirchen eine aktiv genutzte Kiesgrube, die in den nächsten Jahren nach Süden erweitert werden soll. Die aus der Nutzung genommenen Hänge sollen sodann mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen bestückt werden.

2. Erfordernis der Planung

Mit der Abkehr von der Kohleverstromung bis 2030 und dem damit einhergehenden Einbrechen des Braunkohleabbaus befindet sich das Rheinische Revier in einem Strukturwandel, den es zu bewältigen gilt. Ein tiefgreifender Wandel ist nötig – mit sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Dimension.

Es gilt, den Herausforderungen des Struktur- sowie Klimawandels mit der Entwicklung zukunftsfähiger, nachhaltiger Wirtschaftsflächen zu begegnen. Der Standort Übach-Palenberg weist durch seine Lage im grenzüberschreitenden Raum Aachen / Lüttich / Maastricht eine besondere Standortgunst auf und zieht international agierende Unternehmen an, sodass hier eine besonders hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen besteht. Im Zuge der Neuauflistung des Regionalplans Köln wurden mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden der Stadt Übach-Palenberg als gewerbliche-industrielle Flächen dargestellt. Es ist beabsichtigt die regionalplanerisch vorbereiteten Flächen planungsrechtlich weiterzuentwickeln und das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus in nördliche Richtung zu erweitern.

Mit der Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus wird das übergeordnete Ziel formuliert, das Rheinische Revier als zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort für klimaneutrale, ressourcenschonende und technologisch innovative Unternehmen zu etablieren. Im Zentrum stehen dabei die Transformation der regionalen Wirtschaft hin zu größerer Energieunabhängigkeit und Nachhaltigkeit sowie die aktive Mitgestaltung des Strukturwandels in der Region.

Die Stadt Übach-Palenberg verfolgt mit der Entwicklung der vorliegenden Flächen das Ziel, einen Impuls für klimaneutrale Lösungen im Bereich der gewerblich-industriellen Entwicklung zu setzen. Dieser Impuls soll zukunftsgerichtet über die vorliegenden Flächen in das gesamte Gewerbegebiet Weißenhaus-Nord ausstrahlen und ganz im Sinne des „Net Zero Valley“ stehen.

Die neu anzusiedelnden Unternehmen sollen als Wegbereiter für eine emissionsfreie Zukunft wirken und die Entwicklung so bis spätestens zum Jahr 2040 maßgeblich zur Erreichung der lokalen und regionalen Klimaziele beitragen.

Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständigen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe. Das Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus und das vorliegende Plangebiet ist als Impulsgeber einer neuen industriellen Ära zu sehen: nachhaltig,

technologiegetrieben, resilient – und ein Leuchtturm für die sozial-ökologische Transformation im Rheinischen Revier. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein wirtschaftliches und ökologisches Modellquartier geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus in nördliche Richtung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 und die im Parallelverfahren durchgeführte 70. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: 2025) stellt die Flächen des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Die vorliegende Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Vorbereitung der gewerblichen Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus in nördliche Richtung kann aus den Darstellungen des Regionalplans entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der bereits wirksamen 47. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die südlichen Flächen des Plangebiets als Industriegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt hier zudem eine 110 kV-Elektrizitätsleitung dar. Ferner ist entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Die übrigen und überwiegenden Flächen des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus in nördliche Richtung lässt sich nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickeln. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher die 70. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Geltungsbereich der 70. Änderung weicht teilweise vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ab und erfasst ausschließlich die bislang als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellten Flächen sowie ergänzend westlich angrenzender Ackerflächen. Diese Ackerflächen sollen entsprechend der Darstellungen im Regionalplan zukünftig ebenfalls gewerblich-industriell entwickelt werden.

3.3 Bebauungspläne

Die südwestlichen Flächen des Plangebiets sind Bestandteil des Bebauungsplans „56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus - 7. Änderung“. Die Flächen sind als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Die Flächen werden von einer 110 kV – Freileitung durchquert. Die Leistung ist einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da hier die Leiterseile der Leitung durchhängen und elektromagnetische Strahlungen zu befürchten sind, dürfen wesentliche Flächen unterhalb der Leitung zum Schutz

gesunder Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht überbaut werden.

Das Planvorhaben ist mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus - 7. Änderung“ grundsätzlich vereinbar. Auch wenn es sich bei dem im Planbereich vorgesehen Regenrückhalte- und -versickerungsbecken nicht um einen Industriebetrieb handelt, ist es eine Nutzung die innerhalb der Festsetzungen zulässig ist.

Für die nördlichen Flächen des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung der Flächen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide Ost“ des Kreis Heinsberg setzt im Plangebiet (mit Ausnahme eines südlichen Teilbereichs) die im Bestand landwirtschaftlich genutzten Flächen als Schutzgebiete mit dem „E-Ziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest.

Gemäß § 20 Abs. 4 S. 1 LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Eine Abstimmung mit dem Träger der Landschaftsplanung, dem Kreis Heinsberg, erfolgt im Zuge des Planverfahrens im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet und ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes.

Rund 600 m westlich des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-Wurmtal und Seitentäler (LSG-5002-0007) sowie die Verbundflächen Kulturlandschafts nördlich von Übach-Palenberg (VB-K-5002-025).

3.5 Einzelhandelskonzept

Ein Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels und ist in der Bauleitplanung im Zuge der Abwägung der Belange zu berücksichtigen. Das Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg wurde im September 2023 beschlossen¹ und beinhaltet u.a. die Definition der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), Funktionseinstufungen, die Zuordnung der Einzugsbereiche und die Übach-Palenberger Sortimentsliste.

Im Zentrenkonzept sind die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Übach und Nebenzentrum Palenberg sowie die Nachversorgungszentren

¹ Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 04.03.2023

Boscheln und Marienburg definiert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der definierten zentralen Versorgungs- und Nahversorgungsbereiche.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet werden Flächenpotenziale für eine weitergehende gewerbliche Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus generiert. Um klein- bis mittelgroße Gewerbeflächen zu ermöglichen sowie eine leistungsfähige Verkehrsanbindung sicherzustellen soll die Boschstraße nach Norden in Form einer Ringerschließung fortgeführt werden. Im äußersten Nordosten soll zur Unterteilung der Flächen ein weiterer Erschließungsstich mit Wendeanlage entstehen. Nach Westen sollen untergeordnete Wegeverbindungen mit angrenzendem Grünstreifen in Zukunft die Erschließung einer weitergehenden Entwicklung des Gebietes nach Westen ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes zieht sich ein „grünes Band“ vom offenen Landschaftsraum in das Plangebiet hinein. Die hier vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sollen einer urbanen Erwärmung entgegenwirken, Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung bereithalten und als Aufenthaltsflächen für Mitarbeitende und Besuchende der zu erwartenden Betriebe dienen. Gegenüber zum Landschaftsraum im Norden und zur L164/ Roermonder Straße im Osten sieht das städtebauliche Konzept eine Eingrünung des Gewerbegebietes vor.

Im Südwesten des Plangebietes soll am tiefsten Punkt unterhalb der Hochspannungsfreileitung die Errichtung eines Regenrückhalte- und -versickerungsbeckens vorgesehen werden.

Für die leistungsfähige Erschließung erfolgt die Errichtung des bereits durch den Bebauungsplan Nr. 56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus - 7. Änderung planungsrechtlich vorbereiteten Anschluss an die L164 / Roermonder Straße in Form eines Kreisverkehrs.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen - Ausblick

Im Sinne der Planungsziele das Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus nach Norden zu erweitern soll nach der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB sollen die für eine bauliche Inanspruchnahme vorgehenden Flächen gut ausgenutzt werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke soll durch möglichst großzügig angelegte überbaubare Grundstücksflächen und einer GRZ von 0,8-0,9 vorbereitet werden. Zur Begrenzung der baulichen Höhe werden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Sinne einer klimaresilienten und nachhaltigen Planung sollen im Bebauungsplan in Anlehnung an das städtebauliche Konzept Grünflächen und Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung und/oder Beseitigung festgesetzt werden.

Zur Erschließung ist eine Erweiterung des Verkehrsnetzes erforderlich, so dass die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen vorgesehen ist.

5. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, um die mit der Planung einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich zu definieren.

Weiterhin wird eine Artenschutzprüfung erarbeitet, um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entstehen.

Der Begründung wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht beigelegt. Im Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung findet Eingang in die bauleitplanerische Abwägung und ist bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan zu berücksichtigen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz Städtebauliches Konzept

Gewerbegebiet (GE)	ca.	5 ha	70 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,8 ha	11 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,8 ha	11 %
Versorgungsfläche – Regenrückhalte- und -versickerungsbecken	ca.	0,6 ha	8 %
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	7,2 ha	100 %