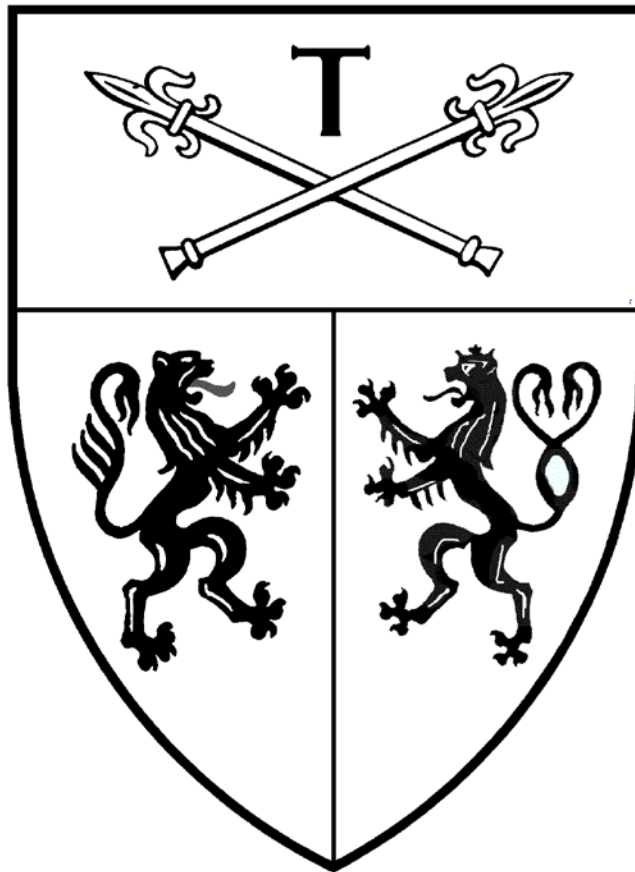


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 56.2

- Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus -

5. vereinfachte Änderung

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 56.2 – Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus-
5. vereinfachte Änderung**

- 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 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Ausgleichsmaßnahmen**
- 5. Artenschutzbelange**
- 6. Hinweise**

1. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Industriegebietes und zur Änderung von Baugrenzen auf zwei Flurstücken zu schaffen. Die bestehende öffentliche Grünfläche wird zurückgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auswirkungen auf die Grundzüge sind aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben, da die Planung den Zielen des Bebauungsplanes mit seinen Gewerbe- und Industriegebietsausweisungen entspricht.

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.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten 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 aufgrund der heutigen Nutzung nicht gesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.04.2016 gefasst.

In der Zeit vom 04.05.2016 bis 06.06.2016 erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Erläuterung des Plankonzeptes und zur Stellungnahme. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten in der Zeit vom 28.04.2016 bis 06.06.2016 eine Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 29.06.2016.

2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am 19.11.2014 hat der Haupt- und Finanzausschuss beschlossen, zwei Flurstücke an der Talstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus an einen dort ansässigen Gewerbebetrieb zu veräußern, um diesem potentielle Erweiterungsflächen zu bieten.

Bei den beiden Flurstücken handelt es sich um eine Fläche, die ursprünglich zur Anlage eines Versickerungsbeckens vorgesehen war. Das Regenrückhaltbecken wurde im Jahr 2005 unter der damals errichteten Logistikhalle der Firma SLV auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Talstraße angelegt. Das ursprünglich an der Stelle ausgewiesene

Regenrückhaltebecken ist somit obsolet.

Die Fläche wurde dann als Grünfläche ausgewiesen. Die für diese Fläche vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden hierauf nie umgesetzt.

Die Darstellung Grünfläche soll nun in Industriegebiet geändert werden.

2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine derzeitige öffentliche Grünfläche, die an der Talstraße im Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus im Stadtteil Übach liegt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 13, Flurstücke 126, 127, 129 tw.

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

Lage und Umgebung

Die Fläche liegt inmitten eines Gewerbe- und Industriegebietes und ist umgeben von entsprechenden Gewerbehallen, Lagerplätzen, Handwerkbetrieben und Betriebsleiterwohnungen. Das Umfeld hat einen durchweg gewerblichen Charakter.

In der Nachbarschaft befinden sich zurzeit mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe im Bau.

Die Fläche ist zurzeit planungsrechtlich eine öffentliche Grünfläche, stellt sich aber in der Örtlichkeit als Brachfläche dar.

Das ursprünglich hier geplante Regenwasserversickerungsbecken wurde aufgrund einer geänderten Entwässerungskonzeption nicht mehr benötigt und daher wurde auf den Grundstücken eine Grünfläche ausgewiesen.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Talstraße, der Haupteerschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet.

Sie stellt zusammen mit der Boschstraße eine Bogenerschließung von der Friedrich-Ebert-Str. (L 225) in das Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus dar.

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

Die Erschließung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der Lage inmitten eines Gewerbe- und Industriegebietes nicht optimal. Die nächsten Haltestellen des AVV befinden sich in ca. 800 m Entfernung.

Soziale Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistung, Einzelhandel

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Industriegebiet ist die Betrachtung der umgebenden sozialen Infrastruktur nicht erforderlich.

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 ‚Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)‘ dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits als Industriegebiet dar. Daher ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus ist seit dem 14.06.1997 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert.

Die Fläche ist im Bebauungsplan derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

3. Inhalte der Bebauungsplanänderung

3.1 Städtebauliches Konzept

Ursprünglich war die Anpassung des Bebauungsplanes für diesen Bereich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56. 2 Gewerbe und Industriegebiet Weißenhaus vorgesehen. Da diese Planung aber mehr Zeit benötigt, wird dieser Teil der Änderung nun vorgezogen.

Für eine Bebauung der Grundstücke ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus notwendig. Die öffentliche Grünfläche wird zurückgenommen und es wird ein Industriegebiet ausgewiesen.

Die Baugrenzen werden parallel zur Talstraße in einem Abstand von 4,00 m durchgezogen.

Wie im übrigen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht zulässig, sondern ist dem Kanal zuzuführen. Für das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist aber eine Rückhaltung anzulegen. Das Regenwasser darf nur gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausweisung orientiert sich damit an der Ausweisung der Gebietsart, die im direkten Umfeld zu finden ist.

Das Gewerbe und Industriegebiet Weißenhaus ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

Die Fläche befindet sich im Bereich Industriegebiet 1(GI 1).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe.

Außerdem sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der Einzelhandel ist ebenfalls nicht zulässig.

Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Flächen sollen emittierenden Betrieben vorbehalten bleiben. Zudem sollen städtebauliche Niveauabsenkungen mit negativen Auswirkungen u.a. auf die zentralen Versorgungsbereiche durch den Ausschluss der genannten Nutzungen vermieden werden.

Für die im Industriegebiet nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschpegel dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten „Außen“ auszugehen.

tagsüber 70 dB(A)

nachts 70 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Das Industriegebiet GI 1 wird zum Schutz benachbarter Gebiete festgesetzt, dass in den Industriegebietsflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, die für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine wesentlichen Störungen durch ihre Emissionen verursachen können. Deshalb sind analog dem Anhang (Abstandsliste 2007) zum Runderlass

des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 - Abstandserlass - (SMBL. NW 283) Betriebe und Anlagen der in den festgesetzten Gebieten jeweils angeführten Abstandsklassen von der Ansiedlung ausgeschlossen.

Betriebsarten der Abstandsklasse I-IV sind nicht zulässig. Gemäß § 31 BauGB können im GI 1 auch Betriebe der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt das Höchstmaß für Industriegebiete (GI) für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und für die Baumassenzahl (BMZ) 10,0.

Diese Festsetzungen finden sich auch in den anderen Bereichen des Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 56. 2 Gewerbe und Industriegebiet Weißenhaus wieder.

Daher werden diese Festsetzungen übernommen.

3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze entlang der Talstraße wird in einem Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze fortgeführt.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Das ursprünglich hier geplante Regenwasserversickerungsbecken wurde aufgrund einer geänderten Entwässerungskonzeption nicht mehr benötigt und daher wurde auf den Grundstücken eine Grünfläche ausgewiesen.

Die Grünfläche war Bestandteil der ursprünglichen Ausgleichskonzeption für den Bebauungsplan Nr. 56. 2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum ursprünglichen Bebauungsplan war die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie einer Feldgehölzhecke vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden auf den Grundstücken aber niemals umgesetzt. Es hat sich eine Brachfläche entwickelt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56. 2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus, deren Aufstellungsbeschluss am 16.06.2015 gefasst wurde, ist eine komplette Neukonzeption des ökologischen Ausgleichs für das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet geplant. Im Zusammenhang mit dieser Neukonzeption wird auch der erforderliche Ausgleich für die jetzt überplante Fläche neu berechnet und an anderer

Stelle im Stadtgebiet erbracht, so dass im vorliegende Fall das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

4. Artenschutzbelange

Artenschutzbelange sind aufgrund der Planung nicht berührt. Die Verbotstatbestände sind nicht betroffen. Es werden keine Flächen bebaut, die für nach dem Artenschutz schützenswerte Tiere oder Pflanzen Habitate darstellen würden. Die Fläche besitzt keinen Wert als Biotop. Sie ist komplett von industriell bzw. gewerblich genutzten Grundstücken umgeben.

5. Sonstige 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 Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

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

Bodendenkmäler

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Übach-Palenberg, 04.07.2016

Jungnitsch
Bürgermeister