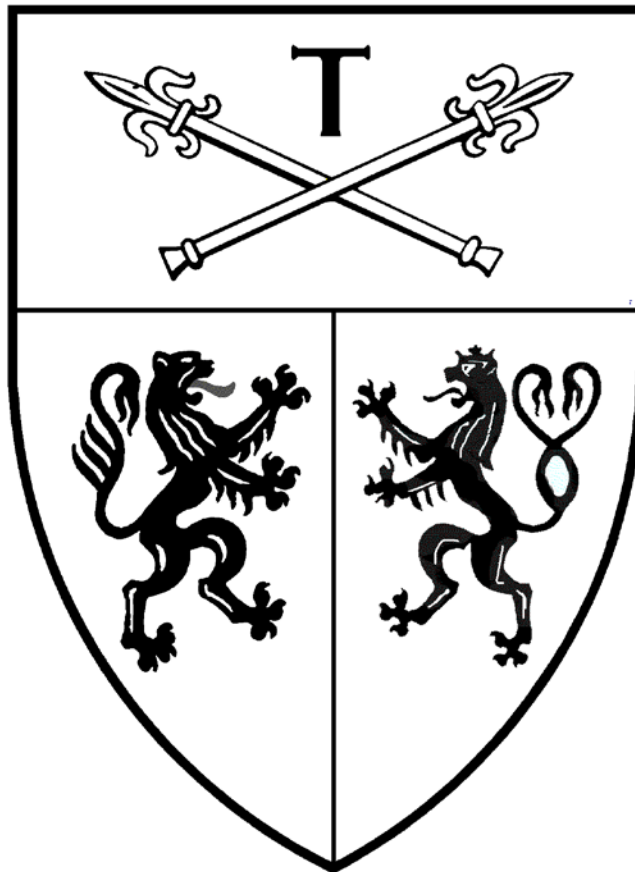


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 56.2

- Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus -

6. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 56.2 – Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus-
6. 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 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
 - 3.2.2.2 Gebäudehöhe
 - 3.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.2.4 Verkehrsflächen
- 4. Ausgleichsmaßnahmen**
- 5. Artenschutzbelange**
- 6. Untersuchung zu möglichen Altlasten**
- 7. Textliche Festsetzungen**
- 8. Hinweise**

1. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) zu schaffen. Die bestehende öffentliche Grünfläche wird zurückgenommen.

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist zulässig, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um an dieser Stelle in einem ersten Schritt ein Dienstleistungsunternehmen der IT-Branche anzusiedeln. Damit wird in der Anwendung des beschleunigten Verfahrens dem § 13 a Abs. 2 Nr. 3 Rechnung getragen. Die Planung soll ein Vorhaben zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglichen. 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.

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.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.09.2017 gefasst.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.12.2017 bis 08.01.2018 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.03.2018 gefasst.

2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Iteracon ist ein seit seiner Gründung im Jahr 2010 im Carolus-Magnus-Centrum (CMC) ansässiges Unternehmen im Bereich IT-Dienstleistungen. Das Unternehmen hat zurzeit 59 Mitarbeiter, die teilweise permanent bei Kunden im Einsatz sind. Durch Veränderungen im Projektgeschäft aber auch weiteres Wachstum werden die Platzverhältnisse im CMC für das Unternehmen in naher Zukunft nicht mehr ausreichen. Es ist dringender Handlungsbedarf geboten, diesem Technologieunternehmen mit sehr guten Zukunftschancen einen adäquaten Alternativstandort in Übach-Palenberg anzubieten, bevor sich das Unternehmen für einen Standort außerhalb von Übach-Palenberg entscheidet.

Aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklungen des Standortes Übach-Palenberg sind zurzeit alle Gewerbeflächen veräußert. Zwar wird an der Bauleitplanung zur Entwicklung weiterer Gewerbestandorte, etwa im Bereich Weißenhaus gearbeitet, aber diese wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Das Unternehmen benötigt aber jetzt eine Perspektive zur Entwicklung eines neuen Firmensitzes in Übach-Palenberg.

Das nun angedachte Gelände stellt sich derzeit als Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 56.2 – Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus – dar. Seit vielen Jahren wird die Fläche als Weide für Pferde genutzt. Hinter der Weide befindet sich ein Bolzplatz, der sich allerdings durch starken Grünbewuchs der sozialen Kontrolle entzieht. Der restliche Teil der Fläche besteht aus Böschungen mit Baumbewuchs und Strauchwerk. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Übach-Palenberg. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Übach-Palenberg hat einem Verkauf an die Firma bereits zugestimmt.

Die Darstellung öffentliche Grünfläche soll nun in Urbanes Gebiet 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 Einmündung der Talstraße in die Friedrich-Ebert-Straße (L 225) im Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus im Stadtteil Übach liegt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 14, Nr. 363.

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

Lage und Umgebung

Die Fläche liegt im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus“. Es handelt sich laut dem B-Plan um eine öffentliche Grünflä-

che. Die Fläche wird als Weide für Pferde genutzt. Hinter der Weide befindet sich ein Bolzplatz. Der restliche Teil der Fläche besteht aus Böschungen mit Baumbewuchs und Strauchwerk. Daran anschließend befinden sich hinter dem benachbarten Wohnhaus Gewerbetriebe.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Wohnhäuser vorhanden, die planungsrechtlich im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes liegen.

Die Entfernung zur Innenstadt von Übach beträgt ca. 500 m. Dazwischen liegt allerdings die mit hohen Verkehrsstärken belastete L 225, die die Umfahrung der Innenstadt von Übach darstellt.

Verkehrliche und technische Erschließung

Die Fläche ist verkehrsgünstig an der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und der Talstraße, die die Haupteerschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet darstellt, gelegen. Daher ist das Grundstück sehr gut erreichbar. Außerdem liegt es nahe an der Innenstadt.

Die Talstraße mündet an dieser Stelle in die L 225. Diese Straße wurde als Nordtangente der Übacher Innenstadt geplant und hat eine hohe Verkehrsdichte.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Mitarbeiter mit dem Kfz zum Dienst kommen wird. Es sind deshalb ggf. verkehrslenkende Maßnahmen an der Einmündung Talstraße/Friedrich-Ebert-Straße erforderlich. Insbesondere das Linksabbiegen aus der Talstraße erscheint nicht einfach.

Eine Alternative stellt aber auch die Führung über den Straßenzug Talstraße-Boschstraße dar. Hier besteht die Möglichkeit die Friedrich-Ebert-Straße über eine ampelgesteuerte Kreuzung zu erreichen.

Die Erschließung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist noch akzeptabel. Die nächste Haltestelle des AVV befindet sich in ca. 350 m Fußweg-Entfernung.

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist nicht zulässig, da in die ehemalige Kiesgrube nach dem Abbauende u.a. Bauschutt verfüllt wurde. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher dem Kanal zuzuführen. Auf dem Grundstück ist aber eine Rückhaltung anzulegen. Das Regenwasser darf nur gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistung, Einzelhandel

Soziale Infrastrukturen wie Verwaltung sowie Dienstleistung und Einzelhandel befinden sich im Bereich des Rathausplatzes in etwa 500 m Entfernung und sind gut, auch zu Fuß, erreichbar. Eine Schule und ein Kindergarten befinden sich ebenfalls im Radius von unter 1 km.

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 ‚Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)‘ dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Grünfläche dar. Das hängt vermutlich mit der bis dato ungeklärten Situation möglicher Altlasten zusammen. Daher wurde eine bauliche Nutzung der Fläche in der Vergangenheit nicht angestoßen.

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.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Bolzplatz. Daher erfolgte auch die Ergänzung „Spielplatz“.

3. Inhalte der Bebauungsplanänderung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Grünfläche soll zukünftig als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB im Hinblick auf Nachverdichtung zur Schaffung von Arbeitsplätzen soll das beschleunigte Verfahren gewählt werden.

Diese Ausweisung steht in Verbindung mit der Änderung von Bebauungsplänen im zentralen Bereich von Übach. Die hier ausgewiesenen Kerngebiete sollen zurückgenommen werden, um auch Wohnraum in den Innenstadtlagen bei leerstehenden Gewerbeobjekten zu ermöglichen. Hier soll ggf. ebenfalls auch der neue Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden, so dass eine durchgehende städtebauliche Ordnung entstehen würde.

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 Urbanes Gebiet ausgewiesen.

3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese neue Baugebietsart wurde durch die Änderung des BauGB und der BauNVO im Juli 2017 eingeführt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wie beschrieben ist zunächst nur die Errichtung eines nicht störenden Gewerbebetriebes geplant. Eventuell kommen aber später noch Wünsche des Bauherren nach einer Betriebsleiterwohnung o.ä. hinzu.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Gemäß BauNVO liegt die Grundflächenzahl (GRZ) im MU bei maximal 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 3,0. Urbane Gebiete haben damit höhere Obergrenzen als Mischgebiete. Angesichts der angestrebten Verdichtungen und Nutzungsmischungen in den Kernbereichen von Städten sind diese Werte sinnvoll. Im vorliegenden Fall unterstützen die Kennzahlen den Gedanken der Innenentwicklung, um Außenbereichsflächen vor einer zunehmenden Versiegelung zu schonen.

3.2.2.2. Gebäudehöhe

Im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von maximal 12,00 m festgesetzt. Die GH versteht sich als Höchstmaß bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens. Diese Gebäudehöhe ermöglicht, unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfs, für das geplante Bürogebäude eine spätere Aufstockung um ein Geschoss.

3.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze entlang der Talstraße wird in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Zum nördlichen Nachbarn beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m. Im Süden und Osten variiert der Abstand zu den festgesetzten Grünflächen. Insgesamt ist die überbaubare Fläche großzügig im Hinblick auf mögliche Betriebserweiterungen oder ergänzende Nutzungen wie ein Wohnhaus für den Betriebsleiter ausgelegt.

Das Gebäude soll aufgrund der Verkehrsbelastung der L 225 in einem ausreichenden Abstand zur Fahrbahn errichtet werden. Es besteht aber auch teilweise ein Schutz durch die vorhandene Böschung, so dass von verträglichen Bedingungen auszugehen ist.

3.2.4 Verkehrsflächen

Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wird zur Landesstraße 225 (Friedrich-Ebert-Straße) ein Bereich festgelegt, in dem keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden dürfen. Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt über die Talstraße in einem Abstand von mindestens 35 m

zum Kreuzungspunkt mit der L 225. Dies soll einen Rückstau in den Knotenpunkt vermeiden.

Außerdem wird auf die Anbaubeschränkungszone der L 225 gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) hingewiesen.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Da das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich. Das Plankonzept sieht aber auch vor, dass die gesamten Hangbereiche mit umfangreichem Gehölzbestand als private Grünflächen festgesetzt und damit erhalten bleiben.

5. Artenschutzbelange

Artenschutzbelange sind aufgrund der Planung nicht berührt. Die Verbotstatbestände sind nicht berührt. Hierzu wurde im Vorfeld ein Artenschutzgutachten (ASP I) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in dem Gutachten entsprechend nachzulesen.

Ein Konflikt mit der Bauleitplanung wird nicht gesehen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind durch den Bauherren zu beachten und werden in eine mögliche Baugenehmigung mit aufgenommen.

6. Untersuchung zu möglichen Altlasten

Eine mögliche Belastung der Fläche mit Altlasten wurde im Vorfeld untersucht. Bereits im Jahr 1988 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die im Jahr 2014 erneut detailliert mit Rammkernbohrungen und zusätzlichen chemischen Untersuchungen von Feststoffproben und Luftproben wiederholt wurden.

Auf der Fläche wurde zwischen 1893 und 1981 Kies abgebaut. Nach Beendigung der Abgrabung wurde das Gelände durch Mutterbodenauftrag rekultiviert. Darunter befinden sich teilweise Auffüllungen. Es gibt gemäß der im Jahr 2014 durchgeführten Bodenuntersuchung keine Hinweise auf Altlasten, die die Nutzung des Geländes wesentlich einschränken.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine bauliche Nutzung der Fläche erhoben. Es sind allerdings Vorgaben zu beachten, die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Für eine mögliche Wohnbebauung wurden noch zusätzliche Auflagen gemacht. Auch diese finden sich in den textlichen Festsetzungen wieder.

7. Textliche Festsetzungen

Boden und Gewässerschutz (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB):

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind

nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

Bei Bebauung eines Grundstückes ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksflächen Rückhalteraum von 17 Liter auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung) Alle Niederschlagswässer von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstückes sind diesem Raum zuzuleiten. Mit Beginn der Füllung des Rückhalterumes hat dessen Entleerung mit einem Volumenstrom von 0,002 Liter pro Sekunde je Quadratmeter bzw. 7,2 Kubikmeter pro Stunde je 1000 Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Fläche zu erfolgen. Das Niederschlagswasser aller Flächen ist der städtischen Kanalisation zuzuführen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nicht zulässig.

Bodenverhältnisse:

- Wegen der erhöhten PAK-Gehalte sollte möglichst viel der Fläche des Urbanen Gebietes versiegelt werden (Pflaster oder Beton-,Schwarzdecke).
- Falls Materialien ausgekoffert werden müssen, sind diese repräsentativ zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen (Z 2 Material). Erd- und Ausschachtungsarbeiten sind fachkundig zu überwachen. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) Stand 05.11.2004 “ gemäß Tabelle II.1.2-2: „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen- Feststoffgehalte im Bodenmaterial und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen - Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial.
- Es ist darauf zu achten, dass die vorhandene Mutterbodenschicht flächendeckend bestehen bleibt, ansonsten ist auf nicht versiegelten Bereichen eine mind. 35 cm dicke Mutterbodenschicht aufzubringen.

Aufgrund der Auffüllungen sind Gründungsmaßnahmen bei einer baulichen Nutzung der Fläche festzulegen.

Zusätzliche Auflagen für Wohnbebauung:

- Die Bereiche des Grundstückes, die nicht durch Gebäude oder Parkflächen versiegelt werden, sind mit mindestens 0,5 m geeignetem, unbelastetem Bodenmaterial (z.B. Mutterboden) abzudecken.
- Erd-und Ausschachtungsarbeiten sind fachkundig zu überwachen. Die erforderliche 0,5 m starke Abdeckung mit Boden muss erhalten bleiben, bzw. muss nach den Arbeiten wieder aufgebracht werden.
- Auf eine Unterkellerung ist möglichst zu verzichten.
- Die Anlage eines Nutzgartens ist nicht zulässig.

- Die Pflanzung von Obstbäumen ist nicht zulässig.

8. 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

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.

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.

Auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) wird hingewiesen

Übach-Palenberg, 09.03.2018

Jungnitsch
Bürgermeister