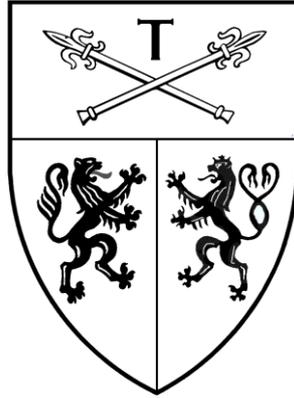


Stadt Übach-Palenberg



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

- Daimlerstraße -

1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 84 - Daimlerstraße - 1. Änderung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück Daimlerstraße 1 befindet sich eine Einzelhandelsnutzung. Der bestehende Markt betreibt auch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und soll im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme auf dem gleichen Grundstück neu errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 – Daimlerstraße setzt für die betreffenden Grundstücksflächen ein Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) fest. Im Gewerbegebiet GE 2 ist unter anderem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht zulässig. Für die westlichen Grundstücksflächen sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplans gilt folgende sogenannte Fremdkörperfestsetzung: „Fläche, in der für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können“. Diese Festsetzung gilt jedoch überwiegend nicht für das Grundstück der bestehenden Einzelhandelsnutzung.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Abweichend hiervon genießen vorhandene Betriebe auf Basis einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz und können bei Bedarf auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO durch eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan weder ein Kerngebiet, noch ein Sondergebiet, noch eine Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück im nördlichen Teil des Bebauungsplans hinreichend festsetzt, ist eine Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 84 nicht möglich. Folglich ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Planerfordernis ergibt sich auch hinsichtlich der bestehenden Gebäudehöhenfestsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan. Diese beschränken die Höhe für bauliche Anlagen durch Trauf- und Firsthöhen auf maximal 7,5 bzw. 11 m über Gelände. Diese Festsetzung bietet den bestehenden Gewerbebetrieben kaum Spielraum für mögliche Betriebserweiterungen und/oder Aufstockungen an den bestehenden Gebäuden und Hallen. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Entwicklung sollen die bestehenden Festsetzungen den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst und erweitert festgesetzt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengefasst wurden. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Für das Schutzgut Mensch kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, die nicht durch geeignete Maßnahmen vermindert bzw. vermieden werden können. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz und der Gliederung des Plangebietes gem. Abstandserlass können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung mit Umsetzung der Planung gewahrt werden. Darüber hinaus sind von der Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im umliegenden Straßennetz zu erwarten. Dem Plangebiet kommt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung zu.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind unter Berücksichtigung folgender Hinweise als nicht erheblich einzustufen. Durch die Planung werden überwiegend Eingriffe auf Flächen vorbereitet, die bereits im Bestand einer intensiven Nutzung unterliegen. Aufgrund der gewerblich / industriellen Nutzung fehlen Landschaftselemente, wie beispielsweise Bäume, Hecken oder Sträucher beinahe komplett. Lediglich im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit umgebenden Gehölzbestand lokalisiert. Dementsprechend gering ist das Angebot an Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Sollten Abbrucharbeiten im Oktober bis Februar eines Jahres stattfinden, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Es konnte nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch Abbrucharbeiten gefährdet werden. Des Weiteren ist eine artenreiche und unter naturschutzfachlichen Aspekten wertvolle Ausprägung bei den vorliegenden Biotopen nicht gegeben und eine wesentliche Anreicherung ist auch mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es im Plangebiet lediglich zu einer geringen Zunahme der Neuversiegelung. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Die geplante Ausweitung der Baugrenzen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 dient der optimalen Nutzung und Nachverdichtung der innerstädtischen Gewerbeflächen und hat planungsrechtlich keine Auswirkung auf den Versiegelungsgrad. Mit Umsetzung der geänderten Festsetzungen wird der Grundsatz der nachhaltigen Bodennutzung im Sinne des Baugesetzbuches erfüllt. Die lokal festgestellten altnutzungsbedingten Bodenverunreinigungen sowie die an Auffüllungen gebundenen erhöhten Schadstoffgehalte sind bei Bodeneingriffen und/oder Nutzungsänderungen im Hinblick auf eine potenzielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Gemäß dem bauplanerischen Vorsorgeprinzip sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw.

Nutzungsänderungen Art und Umfang der Einzelmaßnahmen frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, dementsprechend ist eine Beeinträchtigung auszuschließen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es innerhalb des Plangebietes zu keiner wesentlichen Erhöhung der bereits planungsrechtlich ermöglichten Versiegelungsbilanz. So sind erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung auszuschließen.

Das Niederschlagswasser soll, wie im Bestand, über die vorhandene städtische Kanalisation abgeführt werden. Zur Vermeidung von Überschwemmungen befestigter bzw. bebauter Flächen, ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf den Grundstücken jeweils ein Rückhaltebecken (Rückhaltevorrichtung-Fassungsvermögen 17 Liter) vorzusehen. Die Niederschlagswässer sind über die Einleitung in den Rückhalteraum gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Die geplante zusätzliche Bebauung sowie die damit einhergehende Abwärme aus Verkehr und Produktion führen kleinräumig zu einer Veränderung des Lokalklimas durch Luftaufstauungen und Wärmespeicherungen, bedingt durch die Bebauung der Flächen. Die Auswirkungen auf das Lokalklima im Umfeld des Plangebietes werden als nicht erheblich eingestuft. Begründet wird dies mit der Hauptwindrichtung aus Westen und Südwesten und den umliegenden unbebauten Freiflächen. Belastungen der Luft können durch einzelne Betriebe innerhalb des Plangebietes verursacht werden. Durch die vorherrschende Windrichtung wird eine Verdriftung der Emissionen in die rückwertigen liegenden Gewerbegebiete verursacht.

Des Weiteren wird das Plangebiet gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - Abstandserlass - (SMBl. NW 283) in Teilbereiche gegliedert, so dass eine Begrenzung der emittierenden Betriebe aufgrund der Schutzabstände zu schutzwürdigen Gebieten erfolgt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Planung nicht erheblich verändern. Bei einer Durchführung der Planung kommt es größtenteils zu einer Anpassung von gewerblich genutzten Flächen. Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Rahmen eines angemessenen Einfügens neuer oder zu erweiternder/ergänzender Baukörper in die baulich geprägte Umgebung. Durch die weitere Ausdehnung gewerblicher Nutzung in Verbindung mit der Höhenfestsetzung innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes, fügt sich das Plangebiet ins bestehende Landschafts- und Ortsbild ein. Aufgrund des insgesamt eher als gering einzustufenden Werts des Landschafts- und Ortsbildes im Plangebiet und in seinem Umfeld kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinflussung dieser Schutzgüter. Die Schwelle der Erheblichkeit wird nicht erreicht oder überschritten.

Des Weiteren werden mit Umsetzung der Planung keine Kultur- oder Sachgüter beeinflusst.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind insgesamt die Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen nicht als erheblich negative Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem durch die bereits im Bestand vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung im Plangebiet zu begründen. Auch das wirkungsrelevante Umfeld des Plangebietes ist durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt. Eine erhebliche zusätzliche Belastung der Schutzgüter ist nicht gegeben.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.08.2019 bis einschließlich zum 30.09.2019. Es ging eine Stellungnahme ein, in der die Frage gestellt wurde, ob das Grundstück der damaligen Tankstelle zum Verkauf oder zu Pacht steht.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 statt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden neben bereits bekannten Stellungnahmen eine weitere Anregungen zum Planentwurf vorgebracht. Es wurde angeregt, die festgesetzten Gebäudehöhen zurückzunehmen, da sich die Erhöhung nicht in die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets einfügt. Die Anregung wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.08.2019 bis einschließlich zum 30.09.2019. In diesem Zeitraum hat die Stadt Übach-Palenberg im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebotes nach § 2 Abs. 2 BauGB auch den Kontakt zu den Nachbarkommunen aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen zum Planentwurf vorgebracht. Durch die vorgebrachten Stellungnahmen ergab sich jedoch nicht die Notwendigkeit, den Planentwurf grundlegend zu überarbeiten. Es wurden von einer Nachbarkommune Anregungen zum Einzelhandelsbetrieb vorgebracht. Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen zu Altstandorten, zum Artenschutz, zu Löschwasserbedarf und weiteren Brandschutzmaßnahmen, zur Höhe baulicher Anlagen, zum Grundwasserflurabstand, zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes, zur bergbaulichen Vorprägung des Plangebietes, zu möglicherweise vorhandenen Bodendenkmälern und zum Immissionsschutz vorgebracht. Die Hin-

weise und Anregungen konnten im Verfahren bzw. im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 statt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden neben bereits bekannten und berücksichtigten Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zur Abstimmung bezüglich der Erdbebengefährdung, des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Geruchsmissionen und des passiven Schallschutzes bei Umsetzung des Vorhabens vorgetragen. Den Stellungnahmen konnte teilweise nachgekommen werden.

Planungsalternativen

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 84 „Daimlerstraße“ 1. Änderung, soll eine Aufstockung und untergeordnet eine Ausweitung baulicher Anlagen vorbereitet werden. Hierbei soll die Weiterentwicklung der Flächen im Zuge der Innenentwicklung erfolgen. Dies entspricht den Zielvorgaben des BauGB, wonach städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert wird.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vergleichbare gewerbliche Entwicklungen im Außenbereich oder am Siedlungsrand zu stärkeren Umweltauswirkungen, insbesondere in Bezug auf Versiegelungen und Verkehrsaufkommen führen würden. Damit ist das Vorhaben aufgrund seiner freiraumschonenden Wirkung sowohl aus umweltplanerischen als auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu betrachten.

Aufgrund der vorherrschenden Gewerbenutzungen in der Umgebung, wurde im Rahmen der Suche nach einer geeigneten Folgenutzung am Standort eine gewerbliche Nutzung gegenüber möglichen Nutzungsalternativen (z.B. Wohnnutzung) bevorzugt. Zudem wird durch eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ein Beitrag zur Erhaltung bzw. Stärkung der vorhandenen gewerblichen Infrastruktur geleistet.

Mit dem Verzicht auf die Bauleitplanung (=Nullvariante) wäre weiterhin der Bebauungsplan Nr. 84 rechtskräftig und somit eine Bebauung mit Gewerbebetrieben möglich.