Stadt Übach-Palenberg

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 121
- DRINHAUSEN - SÜD -
1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen - Süd –
1. Änderung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Mit der 15. Regionalplanänderung wurde die gewerbliche Entwicklung im Bereich Drinhausen vorbereitet. Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständischen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe. Die Flächen in Drinhausen eignen sich im grenzüberschreitendem Raum Aachen/ Lüttich/ Maastricht hervorragend für die Ansiedlung auch international agierender Unternehmen.

In den vergangenen Jahren konnten durch die erfolgten großflächigen Gewerbe- und Industrieansiedlungen in Übach-Palenberg die Belange der klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) nicht ausreichend berücksichtigt werden. Aber auch in diesem Segment liegt eine große Nachfrage nach Flächen vor. Daher sollen auf den Flächen in Drinhausen - Süd neben einer weiterhin ermöglichten großflächigen Betriebsansiedlung im Westen des Bebauungsplangebietes Nr. 121, dringend benötigte Flächen für Klein- und Mittelunternehmen sowie Handwerksbetriebe im Osten des Plangebietes bereitgestellt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 121 „Drinhausen - Süd“ setzt gewerblich bzw. industriell zu nutzende Baugebiete ohne Untergliederung durch ein Erschließungssystem fest. Dies deckt sich mittlerweile nicht mehr mit dem Ziel der Stadt Übach-Palenberg kleinteiligere Grundstücke für kleine und mittlere Betriebe zu generieren. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 soll daher eine öffentliche Erschließung zur Umsetzung der angestrebten kleinteiligen Parzellierung der Grundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Grundstücksgrößen sollen zwischen 1.000 bis 3.000 m² liegen.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan sowie auf Ebene des Flächennutzungsplans und der Regionalplanung wurde die gewerblich-industrielle Entwicklung im Bereich Drinhausen bereits planungsrechtlich vorbereitet.

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. Der

Immissionsschutz (insbesondere hinsichtlich Lärm, aber auch hinsichtlich weiterer, betriebsbedingter Emissionen wie Staub, Gerüche, Licht) kann in nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, durch die im Einzelfall zu erbringenden Nachweise werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Umfeld des Plangebiets gewahrt. Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetztes sind Ausbaumaßnahmen an den umliegenden Knotenpunkten erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist das Vorhaben unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar. Dem Plangebiet kommt als landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die bereits Baurecht für ein Gewerbe- und Industriegebiet besteht, 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 im Bestand ackerbaulich genutzte und planungsrechtlich als Industriegebiet festgesetzte Flächen überplant. Den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kommt hinsichtlich ihrer Bedeutung für Flora und Fauna ein geringerer Wert zu, die ästhetische Funktion und die positiven Auswirkungen auf Klima, Boden und Wasser stehen hier im Vordergrund. Im Bebauungsplan werden zusätzlich zwei Anpflanzflächen festgesetzt. Entlang der L225 ist ein Gebüsch als straßenbegleitender Grünzug vorgesehen, am östlichen Plangebietsrand wird der bestehende Wirtschaftsweg rückgebaut und durch eine Baumreihe begrünt, was auch den Zielen des Landschaftsplans Tevener Heide des Kreises Heinsberg entspricht. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan konnten Brutvorkommen der planungsrelevanten Art Feldlerche auf den Flächen nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt jedoch Verbotstatbestände aus, wenn im Rahmen der Kompensationsleistung ein multifunktionaler Ausgleich stattfindet, der auch Offenlandarten zu Gute kommt. Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme erfolgt extern über die Anlage von Feldlerchenfenstern auf einer Ackerfläche im Ortsteil Grotenrath der Stadt Geilenkirchen.

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans kommt es im Plangebiet zu keiner wesentlichen Zunahme der Neuversiegelung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird als nicht erheblich eingestuft.

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 anfallende Niederschlagswasser soll in ein Regenversickerungsbecken im nordöstlichen Plangebiet geleitet werden. Somit kann der Niederschlag weiterhin dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt werden, negative Auswirkungen auf das Grundwasserneubildungspotential werden nicht erwartet. Nach vorliegenden Gutachten kann eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann somit wieder dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt werden.

Die geplante zusätzliche Bebauung sowie die damit voraussichtlich 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 Plangebiets 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.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Planung nicht erheblich verändern. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sieht der vorliegende Plan eine kleinteiligere Bebauung im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum vor. Im südlichen und westlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich Beispiele für eine intensive Industriebebauung, welche sich bereits heute auf das Orts- und Landschaftsbild prägend auswirken. 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 dieses Schutzgutes. Die Schwelle der Erheblichkeit wird nicht erreicht oder überschritten.

Im Rahmen der archäologischen Untersuchung auf der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Ackerfläche konnten verschiedene frühzeitliche Spuren festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich auch im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Eine genaue archäologische Untersuchung des Plangebietes im Vorfeld konnte bislang aufgrund fehlender Betretungsrechte nicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist vor Baubeginn eine archäologische Prospektion durchzuführen. Sofern bei den Ermittlungen Bodendenkmäler nachgewiesen werden, sind diese vor Planumsetzung in Abstimmung mit der Stadt Übach-Palenberg als Untere Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege durch Ausgrabung und Dokumentation auf Grundlage einer Erlaubnis nach §§ 13 und 29 DSchG NW zu sichern. Bis zum Zeitpunkt der abgeschlossenen und seitens der zuständigen Behörden bestätigten Sachverhaltsermittlung ist die Aufnahme von Bautätigkeiten, die mit Eingriffen in den Untergrund der Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans verbunden sind unzulässig.

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 und deren planungsrechtliche Zulässigkeit 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 11.03.2019 bis einschließlich zum 12.04.2019. Es gingen drei Stellungnahmen ein. Es wurden Anregungen zur Anordnung des Regenrückhaltebeckens, der verkehrlichen Erschließung und Grundstückseigentumsverhältnisse gegeben. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung teilweise berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020 statt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht. Es wurden Anregungen zum Bestandsschutz, Immissionen, der Höhe der baulichen Anlagen, zur Lage des Rückhaltebeckens, zu Ausgleichsmaßnehmen und zum Geltungsbereich mitgeteilt. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung teilweise berücksichtigt. Die Anregung zur Erschließung der Hofanlagen nördlich angrenzend an das Plangebiet über den bestehenden Wirtschaftsweg im östlichen Randbereich wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt, da hierfür durch die Neuplanung ein Ersatz geschaffen wird.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.03.2019 bis einschließlich zum 12.04.2019. 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. Anregungen hinsichtlich Versorgungsleitungen, Flächen für Versorgungsanlagen, Erdbebengefährdung, Berücksichtigung der Bodenkarte, Anpassungen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Bodendenkmalsubstanz, Kennzeichnung, Emissionskontingentierung, Versickerungsfläche und Verkehr berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde eine Anregung bezüglich des Fernstraßenverkehrs. Weitere Hinweise zum Brandschutz, Höhe der baulichen Anlagen, Baugrund, Vorgaben für die Erschließungsplanung, Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB, Baugrundeigenschaften und Immissionsschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.10.2020 bis einschließlich 23.11.2020 statt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

wurden neben bereits bekannten und berücksichtigten Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zur Abstimmung bezüglich der Trinkwassertransportwasserleitung, der Versickerung von Niederschlagswasser, Immissions- und Schallschutz und der Art der baulichen vorgetragen. Den Stellungnahmen konnte teilweise nachgekommen werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung – erneute öffentliche Auslegung –

Gemäß §4a Abs. 3 BauGB wurde der veränderte Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 09.02.2021 bis einschließlich 24.02.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs (Lage der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, hier Regenversickerungsbecken RVB und Gewerbegebiet sowie Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) abgegeben werden können. Die Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde daher auf die Dauer von zwei Wochen begrenzt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zum Teil Stellungnahmen vorgebracht, die nicht Gegenstand der der gemäß §4a Abs.3 BauGB durchgeführten, beschränkten erneuten öffentlichen Auslgegung des Be-bauungsplanentwurs sind. Zu den unveränderten Sachverhalten wird jeweils auf die Abwägung im Rahmen der Offenlage verwiesen und die Stellungnahme der Verwaltung aufrechterhalten. Einer Anregung zum Immissionsschutz konnte mit der Ergänzung eines Hinweises im Bebauungsplan nachgekommen werden. Im Übrigen wurdendie Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.

Planungsalternativen

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenbetrachtung durchgeführt, die keine geeigneten alternativen Standorte für eine Entwicklung eines zusammenhängenden Industriegebiets ausmachen konnte. Die vorliegende Planung stellt bereits eine Alternative zum derzeit planungsrechtlich vorbereiteten Industriegebiet dar und soll Flächen für klein- und mittelständige Unternehmen (KMU) planungsrechtlich vorbereiten. Alternative Flächen zur Deckung der bestehenden Bedarfe liegen in Übach-Palenberg nicht vor.

Mit dem Verzicht auf die Bauleitplanung (=Nullvariante) wäre weiterhin der Bebauungsplan Nr. 121 rechtskräftig und somit eine Bebauung mit Gewerbe- und Industriebetrieben möglich.