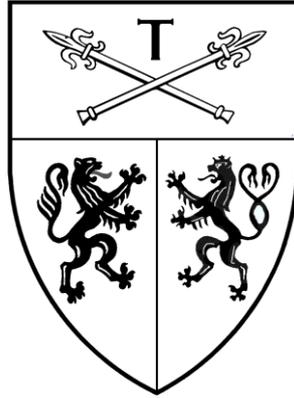


Stadt Übach-Palenberg



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**47. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes
Weißenhäuser sowie Hellebott**

Zusammenfassende Erklärung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6 (5) BauGB

Ziel des Flächennutzungsplans

Für den Bereich Weißenhaus besteht aktuell eine große Nachfrage nach neuen Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Um die hohe Nachfrage zu decken, strebt die Stadt Übach-Palenberg an, das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet nach Norden zu erweitern. Das durch die Stadt Übach-Palenberg verfolgte Ziel hierbei war und ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständigen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe. Die gewerblich-industriellen Bauflächen sollen dabei vorwiegend für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten werden.

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus sowie Hellebott, sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende gewerblich-industrielle Entwicklung in Weißenhaus geschaffen werden. Im Gegenzug sollen im Bereich Hellebott Wohnbauflächen zurückgenommen und zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt werden, sodass in der Stadt Übach-Palenberg insgesamt eine ausgewogene Baulandentwicklung vollzogen und eine übermäßige Inanspruchnahme der angrenzenden Freiflächen vermieden wird.

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 und Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Mensch und Bevölkerung, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Durch die intensive Nutzung der Flächen im Bereich Weißenhaus und im Umfeld stellen sich diese nicht als besonders ökologisch wertvoll dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu ermitteln. Hierbei ist aufzuzeigen, ob und wie durch Ausgleichs-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden können.

Im Bereich Hellebott wird die Eingriffsmöglichkeit, die durch Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung bestünde, durch die Umwandlung einer dargestellten Wohnbaufläche in Grünfläche zurückgenommen.

Boden und Fläche: In Weißenhaus und Hellebott sind überwiegend schutzwürdige Böden verzeichnet. Diese sind jedoch durch die landwirtschaftliche Bearbeitung in Weißenhaus und die Errichtung einer Halde in Hellebott anthropogen überformt. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von entsprechenden eingriffen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich Weißenhaus darzustellen. Im Bereich Hellebott werden mit Umsetzung der Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Wasser: Eine mögliche zusätzliche Neuversiegelung des Bodens im Bereich Weißenhaus führt zu einer Veränderung des Boden-Wasserhaushaltes und somit zu einer verminderten Grundwasserneubildung. Durch die Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich Hellebott wird diese Minderung jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung teilweise ausgeglichen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird ausgeschlossen. Im Umfeld sind ausreichend Flächen zu finden, die der Grundwasseranreicherung dienen. Eine ortsnahe Versickerung gemäß § 44 LWG ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich Weißenhaus zu prüfen. Oberflächengewässer werden durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Klima und Luft: Den unversiegelten Flächen kommt eine Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche zu, wenngleich diese aufgrund der Flächengröße und -ausprägung nicht als sehr bedeutend einzustufen ist. Im Bereich Weißenhaus wird durch mögliche Neuversiegelungen, zunehmenden Verkehr und durch die Entstehung zusätzlicher gewerblich/industrieller Prozesse eine negative Beeinträchtigung des Klimas vorbereitet. Die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft sowie etwaige Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von entsprechenden Eingriffen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. Im Bereich Hellebott werden durch die Darstellung als Grünfläche langfristig siedlungsnah unversiegelte Flächen mit positiven klimatischen Wirkungen erhalten.

Landschaftsbild / Stadtbild: Durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes werden planungsrechtliche Grundlagen geschaffen, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich Weißenhaus beitragen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes wird im Hinblick auf das vorbelastete Landschaftsbild jedoch nicht vorbereitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zu konkretisieren, die zu einer Einbindung des Plangebietes in die Landschaft beitragen. Im Bereich Hellebott unterstützt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes den Erhalt des heutigen Landschafts- und Stadtbildes.

Schutzgut Mensch: Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist konkretisierend zu prüfen, ob durch die Neuansiedlung von Industriebetrieben im Bereich Weißenhaus erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch (z.B. Immissionen) vorbereitet werden könnte und wie diese vermieden werden. Eine Bedeutung als Erholungsraum ist für den Bereich Weißenhaus nicht gegeben. Im Bereich Hellebott wird mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Veränderung der heutigen Erholungsfunktion nicht vorbereitet. Schützenswerte Nutzungen sind nicht betroffen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Konkrete Kenntnisse über vorhandene Kultur und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt, die über die natürlichen Interaktionen (bspw. Boden / Wasser / Luft / biologische Vielfalt) hinausgehen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf Ebene des Flächennutzungsplanes als überwiegend nicht erheblich negative nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Weißenhaus und der gewerblich-industriellen Nutzung im Umfeld zu begründen. Kleineräumig betrachtet kann es allerdings zu erheblichen Auswirkungen kommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der Böden als erheblich einzustufen. Im Bereich Hellebott ist die planungsrechtliche Sicherung der in der Örtlichkeit vorhandenen Grünstrukturen hervorzuheben.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.10.2018 bis einschließlich zum 19.11.2018. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.10.2018 bis einschließlich zum 19.11.2018. 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. Es wurden von der Bezirksregierung Hinweise zu vorhandenen Braun- und Steinkohle verliehene Bergwerksfelder im Bereich des Plangebietes vorgebracht. Im Flächennutzungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen. Von der Bundeswehr erfolgten Hinweise zur zulässigen Gebäudehöhe, diese wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen. Der Erftverband machte eine Eingabe mit Hinweisen zu vorhandenen Grundwassermessstellen. Seitens des Geologischen Dienstes NRW ergingen Hinweise zur Erdbebengefährdung und zum Schutzgut Boden sowie zum Boden- und flächenbezogenen Ausgleich. Die Hinweise fanden Eingang in die Umweltprüfung. Der Kreis Heinsberg wies darauf hin, dass es sich nicht um eine Altlast-Verdachtsfläche handelt. Durch den Landesbetrieb ergingen Hinweise zur Berücksichtigung der Landesstraße in einem Verkehrsgutachten und zum Umgang mit entstehenden Kosten. Ein Verkehrsgutachten wurde im weiteren Verfahren erarbeitet. Seitens der Landwirtschaftskammer NRW wurde angeregt, im

Rahmen der notwendigen Kompensation auf außerlandwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen. Eine Bestimmung von Kompensationsflächen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans. Des Weiteren wird die Entwicklung der Planung aus dem Regionalplan bezweifelt und auf die Betroffenheit eines landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen. Es bestehen Bedenken gegen den im Norden geplanten Grünstreifen. Die Bedenken wurden geprüft, jedoch nicht geteilt. Seitens der benachbarten Stadt Baesweiler wird auf den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz hingewiesen sowie auf eine in den Umweltbericht aufzunehmende mögliche Gefahrenlage für das Schutzgut Mensch. Auf die erforderliche Beachtung der Richtlinie 96/82/EG wurde hingewiesen. Die Hinweise wurden in der Umweltprüfung behandelt. Die Westnetz wies auf durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitungen hin. Diese finden sich in der Plandarstellung. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung der Belange behandelt und fanden teilweise Eingang in die Planung.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt. Neben bereits vorgebrachten Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergingen nachfolgende Stellungnahmen. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in die Abwägung der Belange eingestellt. Der Kreis Heinsberg wies auf die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten sowie auf einen Altlastenverdacht hin. Der Immissionsschutz wird auf nachgelagerten Planungsebenen behandelt. Abstimmungen zu Sanierungsarbeiten zum Altlastenverdacht sind bereits erfolgt. Der Landesbetrieb wies insbesondere auf die erforderliche Errichtung eines Kreisverkehrs an der Landesstraße, auf die Unzulässigkeit von weiteren Zufahrten sowie auf den Umgang mit Ansprüchen zum Lärmschutz hin. Der Kreisverkehr und der Hinweis zu Zufahrten werden berücksichtigt, der Hinweis zum Lärmschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke weisen auf eine erforderliche Beteiligung bei Überplanung von Verkehrsflächen hin. Eine konkrete Überplanung bereitet der Flächennutzungsplan jedoch nicht vor, so dass der Hinweis zur Kenntnis genommen wird.

Planungsalternativen

Im Bereich Weißenhaus ist aufgrund der angrenzenden gewerblich-industriellen Bestandssituation eine Wohnnutzung vor dem Hintergrund der auftretenden Immissionen nicht oder nur schwer zu realisierbar. Auch würde mit Umsetzung einer Wohnnutzung dem Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 BImSchG nicht Rechnung getragen werden. Eine Umsetzung der angestrebten gewerblich-industriellen Nutzung im Bereich Hellebott wäre vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu anschließenden Wohn- und Kerngebieten keine sinnvolle Planungsalternative im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG. Auch wären die flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetriebe auf dem hängigen Gelände im Bereich Hellebott nicht unterzubringen, sodass nur das Plateau einer Flächenentwicklung unterzogen werden könnte. Für diese wären die für eine gewerblich-industrielle Entwicklung erforderlichen Infrastrukturen zu schaffen. Synergieeffekte mit anliegenden Betrieben blieben aus, da hier keine vorhanden sind. Als weitere Möglichkeit wurde die Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung) geprüft. Andere Planungsalternativen zur Entwicklung der Flächen drängten sich nicht auf.