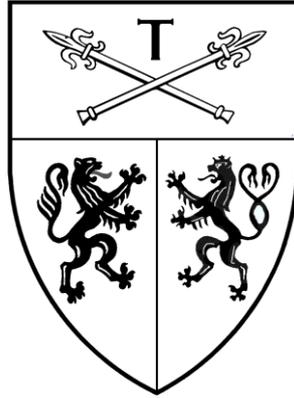


# Stadt Übach-Palenberg



## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56.2**

**7. Änderung**

**Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus**

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 56.2 - 7. Änderung gem. § 10 (4) BauGB

### **Ziel des Bebauungsplanes**

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 und gleichzeitig im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Teil der bestehenden Flächen planungsrechtlich neu zu ordnen. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.2, 7. Änderung, Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus planungsrechtlich gesichert und eine städtebauliche Ordnung vorbereitet sowie in nördliche Richtung fortentwickelt 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 und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild / Stadtbild, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Durch die intensive Nutzung des Plangebietes und seines Umfeldes stellt sich das Plangebiet nicht als besonders ökologisch wertvoll dar. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ermittelt. Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und zur Verminderung sind zu beachten.

Boden und Fläche: Die Böden im Plangebiet sind überwiegend als schutzwürdige Böden verzeichnet. Diese sind jedoch durch die gewerbliche und industrielle Bebauung und die landwirtschaftliche Bearbeitung anthropogen überformt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch die Neuversiegelungsrate im Norden des Plangebietes als erheblich zu bezeichnen. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung sind zu beachten.

Wasser: Die zusätzliche Neuversiegelung des Bodens führt zu einer Veränderung des Boden-Wasserhaushaltes und somit zu einer verminderten Grundwasserneubildung im Plangebiet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird ausgeschlossen, da im Umfeld aus-

reichend Flächen zu finden sind, die der Grundwasseranreicherung dienen. Eine ortsnahe Versickerung ist vorgesehen. Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt.

Klima/Luft: Durch die hohe Versiegelungsrate im Bestand wird das Plangebiet bereits im Bestand negativ beeinträchtigt. Den unversiegelten Teilflächen kommt eine Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche zu, wenngleich diese aufgrund der Flächengröße und -ausprägung nicht als sehr bedeutend einzustufen ist. Die Neuversiegelungen, der zunehmenden Verkehr und die gewerblichen/industriellen Prozesse werden zu einer negativen Beeinträchtigung des Klimas beigetragen. Durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen kann zu einer Verminderung dieser Effekte beigetragen werden. Durch das weite Offenland im Umfeld des Plangebietes und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sind die klimatischen Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild: Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.2 bereitet eine Veränderung des Landschafts- und Stadtbildes vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Stadtbildes wird im Hinblick auf das vorbelastete Landschaftsbild im Ist-Zustand durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.2 jedoch nicht vorbereitet. Durch die Umsetzung einer Rahmeneingrünung im Westen und Norden des Plangebietes soll eine Minderung der Wirkungen auf das Landschaftsbild erzielt werden.

Schutzgut Mensch: Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten. Eine Bedeutung des Plangebietes als Erholungsraum ist nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Mit Umsetzung des Bebauungsplans ergehen im Norden des Plangebietes erstmals Eingriffe in tieferliegende Böden und damit auch in Bereiche in denen Zeugnisse der Geschichte (Bodendenkmäler) zu erwarten sind. Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmend er Abwägung überwunden. Mit Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### Wechselwirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen im Zuge von Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen nicht als erheblich negative Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies lässt sich vor allem durch die bereits im Bestand vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung sowie die im Bereich der Erweiterungsflächen intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet begründen. Die Betroffenheit einzelner Schutzgüter wird im Zuge der Abwägung zugunsten

des hohen wirtschaftlichen Stellenwerts dieser Planung im Rahmen der planerischen Abwägung zurückgestellt.

### **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. Es erging eine Stellungnahme, in der Einspruch gegen das geplante Vorhaben eingelegt wurde. Als Grund hierfür wurde angeführt, dass die Parzellen eines Eigentümers durch das Vorhaben insofern zerstückelt werden würden, als dass diese in der Folge nur noch unwirtschaftlich bearbeitet werden könnten. Die Anregung wurde im Rahmen der Abwägung behandelt, jedoch nicht berücksichtigt, da sich ein Flächenverlust, welcher potentiell zu einer Unwirtschaftlichkeit der Bearbeitung dieser Parzellen führen kann, durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkannt wird.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine weitere Anregung zum Planentwurf vorgebracht.

### **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 und der EBV Hinweise zum Bergbau vorgebracht. In die Planunterlagen wurden entsprechende Hinweise aufgenommen. Dem Hinweis der Bezirksregierung zur Berücksichtigung der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen wird durch die Entnahme einer zunächst nördlich des Plangebietes vorgesehenen Grünstreifens nachgekommen. Von der Bundeswehr erfolgten Hinweise zur zulässigen Gebäudehöhe, diesen wird nachgekommen. Seitens des Erfverbandes ergingen Hinweise zu Grundwassermessstellen. Diese wurden in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Hinweise des geologischen Dienstes zur Erdbebengefährdung und zum Schutzgut Boden wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt. Der Kreis Heinsberg wies darauf hin, dass es keine Erkenntnisse über Altlasten-Verdachtsflächen bzw. Altlasten gibt und dass die in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen umzusetzen sind. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde vorbereitet. Hinweise zu nachfolgenden Planungsebenen wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Brandschutzdienststelle zur Löschwasserversorgung wurden geprüft und fanden Eingang in die Erschließungsplanung. Die Hinweise zu Anforderungen der Feuerwehr sind in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Forderung des Landesbetriebs zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurde nachgekommen. Die Hinweise zu Kosten für Ausbaumaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Seitens der Landwirtschaftskammer NRW ergingen Bedenken hin-

sichtlich der nördlich vorgesehenen Grünfläche sowie der Betroffenheit von Landwirten. Die zunächst vorgesehene Grünfläche wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. Mit von der Planung betroffenen Landwirten bestehen Regelungen zwischen Stadt und Landwirt. Es wird angeregt, im Rahmen der notwendigen Flächenkompensation auf außerlandwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen. Die Anregung wurde geprüft. Es erfolgt überwiegend ein Ausgleich durch eine Aufforstungsmaßnahme. Die Hinweise der New Netz GmbH zur Themen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden berücksichtigt sofern sie den Bebauungsplan betreffen und im Übrigen zur Kenntnis genommen. Seitens der benachbarten Stadt Baesweiler wurde gefordert, in dem zum damaligen Verfahrensstand noch anzufertigenden Schallgutachten eine Worst-case Betrachtung zu berücksichtigen, da im Bebauungsplan keine Emissionskontingente festgesetzt wurden. Auf eine Festsetzung von Emissionskontingenten wurde verzichtet, die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Das Interesse von Unitymedia einen Beitrag zur Versorgung des Gebiets zu leisten wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis des Wasserverbands Eifel-Rur zur Hochwassersituation und zur Entwässerung wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis der Westnetz auf die im Plangebiet verlaufende Hochspannungsfreileitung wurde berücksichtigt. Die Hochspannungsfreileitungen wurde mit Leitungsmittellinien, Maststandorten sowie Schutzstreifen in die Bebauungsplanzeichnung übernommen und erforderliche Begrenzungen der Gebäudehöhen im Bereich der Hochspannungsfreileitung wurden aufgenommen. Die Hinweise und Anregungen gingen in die Abwägung der Belange ein und konnten teilweise berücksichtigt werden.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden neben bereits bekannten und berücksichtigten Stellungnahmen insbesondere nachfolgende Hinweise und Anregungen vorgebracht. Auf Hinweis des Kreis Heinsberg wurde ein Hinweis zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren in die Planunterlagen aufgenommen. Bezüglich des Hinweises auf einen Altlastenverdacht hin erfolgten bereits Abstimmungen zu Sanierungsarbeiten. Dem Hinweis, dass die genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen sind, wurde durch die Abstimmung der Umsetzung der Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde gefolgt. In den Bebauungsplan wurde aufgrund von Hinweisen des Kreis Heinsberg ein Hinweis zur Einleitung von Niederschlagswasser und zum Einbau von RCL-Material aufgenommen. Zur Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW wurde im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Zufahrten und Zugänge“ einzutragen. Ebenso wurden Hinweise zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zur Art der Kompensationsmaßnahmen wurde nicht gefolgt. Der Stellungnahme zum Kompensationsüberschuss wurde gefolgt. Die Hinweise des Wasserverbands Eifel-Rur zur Abstimmung des Entwässerungskonzepts sowie der Stadtwerke zur Wasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur Betrachtung von Bodendenkmälern wurde teilweise gefolgt. Die nur teilweise Berücksichtigung dieser Stellungnahmen wurde dadurch begründet, dass aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der Böden nicht vorab und unnötig in das Bodengefüge eingegriffen werden soll.

### **Planungsalternativen**

Als eine alternative Planungsmöglichkeit für den Bereich Weißenhaus wurde eine Wohnnutzung geprüft. Aufgrund der an den Bereich Weißenhaus angrenzenden gewerblich-industriellen Bestandssituation sowie den auftretenden Immissionen gilt eine Wohnnutzung am Standort als nicht oder nur schwer realisierbar. Ebenfalls würde mit Umsetzung einer Wohnnutzung dem Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 BImSchG nicht Rechnung getragen werden. Es erfolgte zudem die Darstellung der Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung). Andere Planungsalternativen zur gewerblich-industriellen Entwicklung der Flächen drängten sich nicht auf.