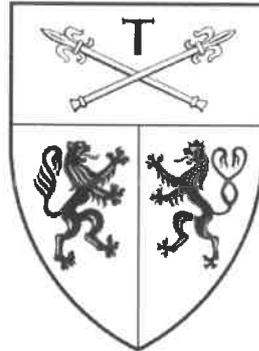


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes
Weißenhäuser sowie Hellebott**

Planverfasser



Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de
www.isr-haan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt
Stadtplanerin AKNW

Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung	4
2.	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Landschaftsplan und Schutzgebiete	6
4.	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
5.	Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes	9
6.	Erschließung	10
7.	Belange des Umweltschutzes	10
7.1	Überplanung landwirtschaftlicher Flächen	10
7.2	Sonstige Belange des Umweltschutzes	12
8.	Sonstige Hinweise	12

A BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung

Der Standort Übach-Palenberg weist durch seine Lage im grenzüberschreitenden Raum Aachen / Lüttich / Maastricht eine besondere Standortgunst auf und zieht international agierende Unternehmen an. Es besteht somit eine besonders hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen. Bereits 2014 wurde die 15. Regionalplanänderung zwecks Schaffung neuer gewerblicher Flächen im Bereich Drinhausen vorbereitet. Ziel der Stadt Übach-Palenberg war und ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständigen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe.

Auch für den Bereich Weißenhaus besteht aktuell eine große Nachfrage nach weiteren, neuen Flächen für die Ansiedlung bzw. 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. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die betreffende Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, untergeordnet als Grünfläche dar. Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes, Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Weißenhaus sowie Hellebott, und der im Parallelverfahren durchgeführten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56.2 sollen 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.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Flächen im Norden der Stadt Übach-Palenberg. Zum einen Flächen im Norden von Weißenhaus und zum anderen Flächen im Bereich Hellebott.

Weißenhaus

Die Fläche in Weißenhaus liegt westlich angrenzend an die Roermonder Straße / L 164. Der rund 12 ha große Geltungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus. Im Westen, Norden und Osten grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten umfasst der Änderungsbereich ferner eine Grünzäsur entlang der Birgder Gracht (Wirtschaftsweg).

Räumlich werden die Flächen im Westen durch die Birgder Gracht, im Norden durch einen weiteren Wirtschaftsweg, im Osten durch die L 164 sowie im Süden durch bestehende Gewerbe- und Industriefläche begrenzt.

Die Flächen in diesem Teil des Änderungsbereiches werden heute primär landwirtschaftlich sowie untergeordnet im Südwesten durch Grün- und Gehölzstrukturen genutzt. Der Änderungsbereich ist topographisch wenig bewegt.

Hellebott

Die Fläche im Bereich Hellebott liegen nördlich des Stadtzentrums der Stadt Übach-Palenberg angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße am Südhang der Halde des ehemaligen Steinkohle Bergwerkes Carolus Magnus.

Die Fläche Hellebott weist rund 7 ha auf. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Nahversorgungsstandort mit zwei Lebensmitteldiscountern, einem Vollsortimenter sowie weiteren Einzelhandelsbetrieben. Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Regenüberlaufbecken. Südlich der Fläche befinden sich entlang der Friedrich-Ebert-Straße Einzelhandelsstandorte zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, die Feuerwehr und Wohnbebauung. Östlich des Bereichs Hellebott befindet sich das Wohngebiet Im Kauert, welches den Übergang zum Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus bildet.

Räumlich wird das Plangebiet im Westen durch den Übach, im Norden durch Flächen der Halde des ehemaligen Steinkohle Bergwerkes Carolus Magnus, im Osten durch die Straße Am Steinberg und im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt.

Die Flächen im Änderungsbereich Hellebott stellen sich primär als teils bewaldete Grünflächen dar. Der Änderungsbereich ist topographisch stark bewegt. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich steile bewaldete Hänge die nach Norden auf ein Plateau führen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Weißenhaus

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt die betreffenden Flächen in Weißenhaus als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar.

Gemäß Erläuterungstext zum Regionalplan sind „die Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung [...] gebietsscharf aber nicht parzellenscharf; d.h. sie sind ohne Ansehen der Grundstücksgrenzen so generalisiert, dass die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen in der Regel noch interpretierbar bleibt. Die regionalplanerische Darstellungsfähigkeit beginnt – von Ausnahmen abgesehen – bei einer Größenordnung von 10 ha.“

Die hier im Übergang zum AFAB gelegene und durch die geplante gewerblich-industrielle Entwicklung betroffene Fläche beträgt knapp 7 ha. Ein konkretisierender oder genauer Grenzverlauf ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans nicht. Zwar befindet sich in den zeichnerischen Darstellungen im Übergangsbereich eine Hochspannungsfreileitung, die zeichnerische Darstellung des GIB „fließt“ jedoch über die Linie der Hochspannungsfreileitung hinweg, sodass ersichtlich ist, dass die Hochspannungsfreileitung bei der Aufstellung des Regionalplans nicht als Grenzverlauf zwischen GIB und AFAB herangezogen wurde.

Den regionalplanerisch dargestellten GIB und AFAB steht auch die untergeordnete Darstellung einer Grünfläche im Norden und Westen des Geltungsbereichs der 47. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Darstellungen Industriegebiet und Grünfläche lassen sich unter Berücksichtigung der aufgezeigten Sachverhalte aus den Darstellungen des Regionalplans ableiten.

Hellebott

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die betreffenden Flächen im Bereich Hellebott als Waldbereich dar. Die Darstellung wird überlagert durch die Darstellungen von Freiraumfunktionen zum Schutz der Natur sowie durch die Darstellung Regionale Grünzüge. Diese Fläche beträgt knapp 7 ha und liegt damit unterhalb der Darstellungsschwelle für raumbedeutsame Planungen von 10 ha.

Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehene Entwicklung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage lässt sich aus den Darstellungen des Regionalplans ableiten.

Die Bezirksregierung hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG keine Bedenken geäußert.

3.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Landschaftsplan – Weißenhaus

Der Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide“ des Kreis Heinsberg setzt im Änderungsbereich Weißenhaus (überwiegend) die im Bestand landwirtschaftlich genutzten Flächen als Schutzgebiete mit dem „E-Ziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Gemäß Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ist mit der bauleitplanerischen Qualifizierung keine Änderung des Landschaftsplans in diesen Flächen erforderlich.

Landschaftsplan – Bereich Hellebott

Der Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide“ des Kreis Heinsberg enthält für den Bereich Hellebott keine Festsetzungen.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet setzt der Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet mit dem „E-Ziel 8: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft und Ausbau für die Erholung“ fest. Gemäß des Erläuterungsberichts beinhaltet dieses Ziel u. a. die Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur sowie die Erhaltung und Wiederherstellung des Grünlandes im Auenbereich und auf anderen potentiellen Grünlandstandorten.

Naturraum – Weißenhaus

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet der Jülicher Börde (NR-554) im gleichnamigen Landschaftsraum (LR-II-001) zuordnen. Die Zielmaßnahmen dieses Landschaftsraumes sind in der Sicherung und Entwicklung nachhaltiger Nutzungssysteme der Bördenlandschaft durch schonende Bewirtschaftung der druck- und erosionsempfindlichen Lössböden und in der Anreicherung der Landschaft und Etablierung eines lokalen Biotopverbundes durch

Gehölzpflanzungen entlang der Straßen sowie der Schaffung nicht oder extensiv bewirtschafteter Säume entlang der Flurwege zu sehen. Ferner sollen die Erhaltung und die Förderung dörflicher Strukturen und gewachsener Ortsrandlagen durch Sicherung und Entwicklung eines Grüngürtels in Hof- und Ortsrandlagen und die Pflege und Entwicklung erhalten gebliebener Strukturelemente der traditionellen Kulturlandschaft wie Obstweiden, Hecken und parkartige Flächen forciert werden.

Im äußersten Südwesten grenzt das Plangebiet an die Verbundfläche „Heckenlandschaft nördlich Übach“ (VB-K-5002-019). Hierbei handelt es sich um eine wertvolle, gut strukturierte Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen auf einem steilen Hang über Übach. Neben verbuschenden Ruderalfluren in den steilsten Lagen sind auf der ebenen Fläche Weiden, Mähwiesen und stellenweise Obstweiden. Die Parzellen werden von breiten artenreichen Hecken gegliedert, darin eingestreut wachsen sehr alte Kopfeschen. Aufgrund der sehr hohen strukturellen Artenvielfalt und der gut erhaltenen historischen Nutzungsformen ist diese Fläche besonders wertvoll und in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung ein bedeutendes Refugialbiotop für z.T. bedrohte Tier- und Pflanzenarten (bspw. Feldulme, Steinkauz). Das Schutzziel besteht im Erhalt einer wertvollen, gut strukturierten Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen und Grünlandnutzung. Die Entwicklungsziele fokussieren sich auf die Optimierung einer wertvollen, gut strukturierten Heckenlandschaft und Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung.

Im äußersten Südwesten grenzt das Plangebiet zudem an eine im Biotopkataster als „Heckenlandschaft über Übach“ (BK-5002-056) ausgewiesene Fläche. Diese insgesamt rund 19,3 ha große Fläche weist einen Schutzstatus auf, der einem Naturschutzgebiet würdig ist. Es handelt sich hierbei um einen vielfältigen Biotopkomplex auf einem steilen Hang über Übach. Die steilsten Bereiche am Südrand werden von ausdauernden Ruderalfluren eingenommen, die mit Birken und Weiden verbuschen. Die ebenen Flächen werden als Intensivweiden, Mähwiesen und stellenweise auch Obstweiden genutzt. Zwischen den Parzellen ziehen sich breite, sehr artenreiche Hecken mit eingestreuten höhlenreichen Kopfeschen entlang. Aufgrund der hohen strukturellen Artenvielfalt, der gut erhaltenen historischen Nutzungsformen und der starken Bedrohung durch Wohnungsbau sollte der Komplex als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Als Schutzziele werden der Erhalt und die Optimierung einer wertvollen Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen als Refugialbiotop in ausgeräumten Umfeld formuliert.

Die Verbundfläche VB-K-5002-019 sowie die Biotopkatasterfläche BK-5002-056 überlagern sich im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans.

Ca. 350 m westlich des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-Wurmtal und Seitentäler (LSG-5002-0007) sowie die Verbundflächen „Kiesgruben nördlich Frelenberg und Berghalde bei Palenberg“ (VK-K-5002-016) und „Kulturlandschaft nördlich und südlich Übach-Palenberg“ (VB-K-5002-017).

Naturraum – Hellebott

Der Bereich Hellebott befindet sich im Landschaftsraum Jülicher Börde (NR-554) in der Großlandschaft Niederrheinische Bucht (Landschaftsraum LR-II-001).

Im westlichen Bereich des Änderungsbereiches befindet sich zum Teil die Verbundfläche „Kiesgruben nördlich Frelenberg und Berghalde bei Palenberg“

(VB-K-5002-016), welche eine besondere Bedeutung aufweist. Hierbei handelt es sich um die im Abbau befindlichen Sand- und Kiesgruben nördlich von Frelenberg und die Steinkohle-Halde Carolus Magnus bei Palenberg. Sie stellen zwei großflächige, anthropogen entstandene Biotopstrukturen im Übergangsbereich zwischen der Wurmiederung und den intensiv genutzten Ackerflächen der Börde dar. Die Kiesgruben weisen neben großen Sandflächen Bereiche u.a. mit Pionier- und Ruderalvegetation, kleineren Gebüsch und mehreren Abgrabungsgewässern mit Steilufern und einigen Steilwänden auf.

Große Teile des Bereiches Hellebott befinden sich in der Verbundfläche „Heckenlandschaft nördlich Übach“ (VB-K-5002-019), welche eine herausragende Bedeutung zugeschrieben wird. Es handelt sich hierbei um eine weltvolle und gut strukturierte Heckenlandschaft, welche von Kopf- und Obstbäumen auf einem steilen Hang über Übach geprägt ist. Neben verbuschenden Ruderalfluren in den steilsten Lagen befinden sich auf den flachen Lagen Weiden, Mähwiesen und stellenweise Obstweiden – die Parzellen werden von breiten artenreichen Hecken gegliedert. Aufgrund der hohen strukturellen und Artenvielfalt und der gut erhaltenen historischen Nutzungsformen ist diese Fläche besonders wertvoll und in einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung ein bedeutendes Refugialbiotop für z.T. bedrohte Tier- und Pflanzenarten.

Weite Teile des Bereichs Hellebott liegen im schutzwürdigen Biotop „Heckenlandschaft über Übach“ (BK-5002-056). Hierbei handelt es sich um ein naturschutzgebietwürdiges Gebiet, welches einen vielfältigen Biotopkomplex auf einem steilen Hang über Übach darstellt. Das Schutzziel besteht im Erhalt und der Optimierung einer wertvollen Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen als Refugialbiotop im ausgeräumten Umfeld.

Schutzgebiete – Weißenhaus und Hellebott

Die Plangebiete befinden sich nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet und sind auch nicht Bestandteil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes.

Der Bereich Hellebott grenzt unmittelbar an das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „LSG-Wurmtal und Seitentäler“ (LSG-5002-0007) an. Gem. des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan handelt es sich um ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet, insbesondere zur Erhaltung der Talform (Morphologie), der fließenden und stehenden Gewässer und der Vegetationskomplexe, die aufgrund ihrer Größe und Vielfalt Ausgleichsfunktion für eine größeren Raum besitzen (Grünlandstandorte durch Niederung) sowie durch natürliche Sukzession begrünete Abgrabungen, naturnahe Laubwälder, gut ausgebildete Vegetationskomplexe von kulturhistorischer Bedeutung sowie in Teilbereichen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (bestehende Abgrabungen, ausgeräumte Tal- und Hangbereiche) und zur Erhaltung und Entwicklung der Funktion als regional bedeutsames Erholungsgebiet dienen.

4. Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Weißenhaus

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt im Norden des Änderungsbereiches in Weißenhaus Fläche für die Landwirtschaft, im übrigen Grünfläche sowie untergeordnet Gewerbegebiet dar.

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Roermonder Straße / L164 (im wirksamen Flächennutzungsplan als B221 bezeichnet). Diese ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die angrenzend an die Verkehrsachse dargestellte Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind reicht bis in den Änderungsbereich hinein.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich Weißenhaus zwei 110 kV-Elektrizitätsleitungen sowie eine 35 kV-Elektrizitätsleitung dar (Hinweis: die dargestellte sind im Bestand nicht vorhanden). Diese Leitungstrassen sind umgeben mit der Darstellung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind.

Der Verlauf eines 10 kV-Elektrizitätskabel wird diagonal von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet dargestellt. (Hinweis: Es ist derzeit nicht feststellbar, ob diese Leitung im Bestand vorhanden ist.)

Westlich der dargestellten B 221 (heute: L 164) ist eine Fernmeldeleitung dargestellt.

Hellebott

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Bereich Hellebott als Wohnbaufläche dar. Entlang der westlichen und südlichen Abgrenzung des Bereichs Hellebott beinhaltet der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Der Bereich Hellebott befindet sich gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gänzlich in einem Sanierungsgebiet. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Wohnbaufläche mit den Zweckbestimmungen Umformerstation und Pumpwerk belegt.

5. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben in Weißenhaus geschaffen werden.

In Vorbereitung auf die angestrebte Nutzung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.2, 7. Änderung, soll die 47. Änderung für den Bereich Weißenhaus überwiegend ein Industriegebiet (GI) darstellen. Die Darstellungen des Industriegebietes lehnen sich an den wirksamen Flächennutzungsplan an und führen die dort dargestellte Art der baulichen Nutzung fort. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze soll in Anlehnung an den wirksamen Flächennutzungsplan und im Übergang zum angrenzenden Freiraum Grünfläche dargestellt werden. Im Norden erfolgt die Darstellung der Grünfläche mit dem Ziel der Vorbereitung einer Ortsrandeingrünung mit etwas Abstand zum dargestellten Industriegebiet, um hier zukunftsgerichtet eine ggf. mögliche weitere Erweiterung der gewerblich-industriellen Nutzungen zu berücksichtigen.

Ferner wird im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Gegenzug zur Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen Weißenhaus die gleichzeitige Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich Hellebott vollzogen.

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes soll hier zukünftig Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt werden. Die Umgrenzung der Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen, sowie die Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem damit einhergehenden Flächentausch für eine bauliche Entwicklung im Bereich Weißenhaus anstelle des Bereichs Hellebott wird eine ausgewogene Baulandentwicklung unterstützt und eine übermäßige Inanspruchnahme angrenzender Freiflächen (im Außenbereich) wird vermieden.

6. Erschließung

Weißenhaus

Der Bereich in Weißenhaus ist eingefasst von der L 164 im Osten, der Birgder Gracht (Wirtschaftsweg) im Westen sowie weiteren Wirtschaftswegen im Norden und Süden. Der Änderungsbereich ist über das südlich angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet und ggf. über die Roermonder Straße / L 164 gut erschlossen.

Um eine kleinteilige Entwicklung der nördlichen Flächen zu ermöglichen sowie eine leistungsfähige Verkehrsanbindung sicherzustellen, ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung und einer weitergehenden Erschließungsplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine leistungsfähige Anbindung des Planbereiches gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten. Eine sachgerechte Konfliktbewältigung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung z.B. durch die Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgen.

Hellebott

Der Bereich Hellebott ist über die Friedrich-Ebert-Straße und über die Straßen Am Steinberg und Hellebott erschlossen. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Darstellung als Grünfläche zeichnen sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Anpassungen der heutigen Erschließung ab.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dabei ist im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zunächst die Möglichkeit der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu prüfen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der 15. Regionalplanänderung wurde die gewerblich-industrielle Entwicklung im Bereich Drinhausen bereits vorbereitet, jedoch bestehen weiterhin Flächenbedarfe im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus. Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständischen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe. Die vorliegende Planung ist aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg insbesondere auch

unter regionaler Betrachtung erforderlich und für eine Ausrichtung der Akquisition im grenzüberschreitenden Raum Aachen/Lüttich/Maastricht geeignet. Das Gewerbeflächenkonzept (Gewerbeflächenkonzept Region Aachen, AGIT 2016) bestätigt für die Stadt Übach-Palenberg überdurchschnittlich viele Veräußerungen bei unterdurchschnittlicher Anzahl an Reserveflächen. Übach-Palenberg nahm unter den TOP 10 Gemeinden mit den größten Gewerbeflächenveräußerungen im Jahre 2016 Platz drei ein (s. Gewerbeflächenkonzept Region Aachen, AGIT 2016, S. 37ff). In den drei erfassten Gewerbegebieten im Stadtgebiet stehen derzeit keine Flächenreserven mehr zur Verfügung. Auch Mittelfristig können nur wenige Flächen generiert werden. Aufgrund weiterhin anhaltender Bedarfe ist eine Ausweisung von Gewerbeflächen aus Sicht der Stadt sinnvoll und notwendig.

Folgende Gründe sprechen für die Nutzung des Standortes als Gewerbe- und Industriegebiet:

- Durch den Anschluss an benachbarte Industrie- und Gewerbegebiete erfolgt eine Konzentration der Gewerbeflächenentwicklung im Nordosten der Stadt Übach-Palenberg. Bestehenden Betrieben wird Erweiterungspotenzial auf angrenzenden Flächen geboten. Vorhandene Synergien können effizient genutzt werden.
- Es erfolgt eine Entwicklung im Siedlungszusammenhang.
- Es liegen grundsätzlich ausreichende Abstände zu schutzwürdigen Gebieten vor. Störungen von Wohn- und Wohnumfeldfunktionen können vermieden werden.
- Durch das umliegende bestehende Straßennetz ist das geplante Industrie- und Gewerbegebiet verkehrsgünstig angeschlossen. Eine wesentliche Erweiterung ist nicht erforderlich. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist gewährleistet.

Alternative Standorte für eine gewerblich-industrielle Entwicklung stehen der Stadt Übach-Palenberg räumlich nicht zur Verfügung. Im Bereich der regionalplanerisch ausgewiesenen Flächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung (GIB) stehen keine weiteren noch nicht in der Entwicklung befindlichen Flächenpotenziale zur Verfügung. Die bestehenden Standorte Holthausen und Drinhausen-Süd sind bereits vollständig für anderweitige Planungen vorgesehen. In den letzten Jahren erfolgten in der Stadt Übach-Palenberg bedeutsame Neuerrichtungen insbesondere von Betrieben der Lebensmittelproduktion, sodass große gewerbliche Flächenreserven in Anspruch genommen bzw. als Erweiterungsoptionen gebunden wurden.

Auch die (geringfügig) im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Baulücken sowie noch verfügbare Flächenressourcen im regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) können den vorhandenen Bedarf für eine gewerblich-industrielle Entwicklung nicht decken bzw. stehen auch aufgrund immissionsrechtlicher Belange nicht für eine gewerblich-industrielle Entwicklung zur Verfügung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Stadt Übach-Palenberg zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 7. Änderung des Bebauungsplanes 56.2 wird insbesondere über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das planerische Ziel verfolgt, eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen

und damit gleichzeitig der Inanspruchnahme und Versiegelung weiterer m landwirtschaftlicher Flächen weit möglichst entgegenzuwirken. Zudem werden Grünflächen ausgewiesen, um einen Übergang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen vorzubereiten.

Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes werden rd. 10,5 ha heute landwirtschaftlich genutzte Fläche durch die Darstellung von Industriegebiet bzw. Grünfläche überplant. Eine Existenzbedrohung einzelner Betriebe aufgrund der Planung ist nicht erkennbar. Bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen bestehen Regelungen zwischen der Stadt Übach-Palenberg und den betroffenen Landwirten. Die existenzielle Betroffenheit eines Betriebes lässt sich vor dem Hintergrund der bestehenden Vereinbarungen nicht ableiten.

Im Rahmen der Abwägung der Belange zwischen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung auf hochwertigen Böden und der Belange der Wirtschaft und den damit einhergehenden, erhofften Impulsen für die Stadt Übach-Palenberg entscheidet sich die Stadt Übach-Palenberg, auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Standortbetrachtung, für eine Erweiterung der gewerblich-industriellen Entwicklung in Weißenhaus.

7.2 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Teil B beigefügt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Nr. 56.2, 7 Änderung - „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Weißenhaus“ für das Plangebiet durchgeführt. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird ebenfalls im Bebauungsplanverfahren erstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Jülicher Lößbörde, deren fruchtbare Böden seit der Jungsteinzeit (seit ca. 7.000 Jahren) intensiv bewirtschaftet und besiedelt wurden, erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung archäologische Untersuchungen.

8. Sonstige Hinweise

Im Flächennutzungsplan wird auf die Lage der Plangebiete innerhalb der Erdbebenzone 3 gemäß DIN 4149, geologische Untergrundklasse T hingewiesen.

Die Flächen Weißenhaus und Hellebott liegen im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle sowie im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus. Durch Bodenbewegungen kann es zu Schäden und Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird hingewiesen.

Übach-Palenberg, 26.11.2021



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Walther'.

Walther
Bürgermeister

gehört zur Verfügung
vom 02.03.2022
A2: 35.2.11-55-71121
Bezirksregierung Köln



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kunze'.