

Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße –
Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Antragsteller	Antrag	Stellungnahme der Stadt Übach-Palenberg	Beschluss
Stadt Geilenkirchen	Die Stadt Geilenkirchen erhebt Bedenken gegen die beabsichtigte Planung. Art der baulichen Nutzung Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist u. a. ein Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² geplant. Lt. Begründungsentwurf soll die Planung die Voraussetzungen dafür schaffen, die Nahversorgung im Stadtteil Marienberg langfristig zu sichern. Konkret geplante Nutzungen seien eine Sparkassenfiliale, ein Lidl, ein Toto-Lotto-Geschäft und ein Getränkemarkt. Die beabsichtigten Verkaufsflächen pro Einzelhandelsbetrieb von bis zu 1.000 m² und 2.000 m² insgesamt dienen gerade nicht dazu, die Nahversorgung zu gewährleisten, sondern gehen darüber hinaus. Der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist zu entnehmen, dass die Verkaufsflächenschwelle bei etwa 700 m² liegt, wenn auch die jüngste Rechtsprechung klarstellt, dass eine Überschreitung bis zu 100 m² im Einzelfall noch vertretbar sein könnte. Das hieße aber, dass jedenfalls oberhalb 800 m² Verkaufsfläche der Betrieb nicht mehr der wohnungsnahen Versorgung dienen würde, sondern großflächig wäre.	Art der baulichen Nutzung: Bedenken werden erhoben in Bezug auf die Größe der beabsichtigten Verkaufsfläche, die in einem Sondergebiet ausgewiesen werden soll. Insbesondere wird der Kaufkraftverlust als schwerwiegendes Argument herangezogen. Vom Grundsatz her wird durch die Stadt Geilenkirchen stillschweigend eine materielle Abstimmungsverletzung nach § 2 Abs. 2 BauGB gerügt, denn nur hier bestünde im Eventualfall eine Rechtsverletzung. Im Rahmen des Abwägungsgebotes stellt sich dabei die Frage, zu wessen Gunsten bzw. Ungunsten die Abwägung zu erfolgen hat. Nach ständiger Rechtsprechung kann das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB hier nur als äußere Ermessensgrenze vor dem planerischen Abwägen stehen. Es geht um einen Konflikt der Planungskompetenz einer Gemeinde mit derjenigen der Nachbargemeinde. Das Verhältnismäßigkeitsprinzip gibt für die Lösung solcher Kompetenzkonflikte, insbesondere zwischen gleichgeordneten Kompetenzträgern, keine Maßstäbe vor. Die Grenzziehung hat daher nach dem Grundsatz des „kompetenziellen Rücksichtnahmegebotes“ zu erfolgen, wobei eine Abwägung nach dem Optimalprinzip vorzunehmen ist. Das bedeutet, dass eine Lösung gefunden werden muss, bei der jeder Träger von seiner Kompetenz unter Berücksichtigung der Kompetenz des	erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt

	Zwischen der geplanten Festsetzung „Sondergebiet“ und der Zielbeschreibung (Nahversorgung) in der Begründung besteht ein abwägungsrelevanter Widerspruch. Es wäre vollkommen ausreichend, statt eines Sondergebietes ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung festzusetzen, da auch hier Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit ohne Weiteres zulässig wären. Zur angemessenen Vergrößerung der zugegebenen nicht zeitgemäßen Verkaufsfläche von derzeit 500 m² wäre somit die Festsetzung eines Mischgebietes ausreichend. Die Stadt Geilenkirchen regt an, die Festsetzung von „Sondergebiet“ in „Mischgebiet“ zu ändern. Ich muss in diesem Zusammenhang an das Entstehen des Allkauf-Marktes in Übach-Palenberg erinnern, der an einem nicht-integrierten Standort errichtet wurde. Dieser Markt kam seinerzeit zu Stande, ohne die negativen überörtlichen Auswirkungen auf benachbarte Kommunen zu berücksichtigen. Es wurde schon erheblich Kaufkraft über den Bereich der Stadt Übach-Palenberg hinaus abgezogen und damit die Versorgungsqualität auch in Geilenkirchen verschlechtert. Die Stadt Geilenkirchen macht geltend, dass dieser negative Effekt bei Realisierung der jetzt vorgelegten Planung in Marienberg (Bebauungsplan Nr. 95) noch verstärkt würde.	anderen optimal Gebrauch machen kann und bei der auf keinen Fall die Rechtsposition des anderen ganz verdrängt wird. Es kommt im dargelegten Fall entscheidend darauf an, ob der befürchtete Abzug von Kaufkraft so schwerwiegende Belange der Stadt Geilenkirchen beeinträchtigt, dass überhaupt keine vernünftige städtebauliche Planung in Geilenkirchen mehr durchgeführt werden kann. Dies muss verneint werden. Es ist nicht zu befürchten, dass durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandel im Stadtteil Marienberg die Anziehungskraft der Innenstadt der Stadt Geilenkirchen als Einkaufszentrum völlig beseitigt wird. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass die Angebotspalette eines Discounters überproportionale Kaufkraft aus Geilenkirchen abziehen kann. <u>Belange des Hochwasserschutzes</u> Hier wird verwiesen auf die Stellungnahme des Staatlichen Umweltaamtes Aachen vom 01.03.2005 <u>Flächennutzungsplan</u> Die erforderliche Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg befindet sich in der Vorbereitung. Im Beteiligungsverfahren wird diese Planung mit allen relevanten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. Eine positive Stellungnahme seitens der Bezirksregierung Köln zur landesplanerischen Anfrage gem. § 20 LPlG zur angestrebten Flächennutzungsplanänderung liegt der Stadt Übach-Palenberg bereits vor.
--	---	--

	<u>Belange des Hochwasserschutzes</u> Nach dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan wird in ein bestehendes Überschwemmungsgebiet der Wurm eingegriffen und Retentionsraum aufgefüllt. Hierdurch erhöht sich logischerweise die Hochwassergefahr an der Wurm. Dass es nicht möglich sein soll, das Planungsziel zu verwirklichen, insbesondere die Verkaufsfläche und die Parkmöglichkeiten des bestehenden Lidl's auf ein zeitgemäßes Maß zu erhöhen, ohne in das Überschwemmungsgebiet einzugreifen, erscheint nicht schlüssig. Jedenfalls gibt die Begründung keinen Aufschluss darüber, warum dies nicht ohne Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes möglich sein soll. Die Stadt Geilenkirchen regt an, den Planungsraum insoweit einzuschränken, als das Überschwemmungsgebiet berührt wird. In dem Begründungsentwurf wird behauptet, der landschaftspflegerische Fachbeitrag werde nachweisen, dass der entfallende Retentionsraum an der Wurm auf der gegenüberliegenden Wurmseite zusätzlich geschaffen werde. Ich bitte darum, mir den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Verfügung zu stellen. Ich bitte um Verständnis hierfür, aber wie Sie wissen, verläuft die Wurm direkt durch den Stadtkern Geilenkirchen. Es besteht hier eine erhebliche Hochwassergefahr. Im Falle eines Hochwassers sind millionenschwere Schäden prognostiziert. <u>Flächennutzungsplan</u>	
--	--	--

Industrie- und Handelskammer Aachen	Der Begründungsentwurf sagt aus, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg parallel zum Bebauungsplan Nr. 95 geändert werde. An dieser Planung wurde ich bislang nicht beteiligt. Ich bitte darum, auch diese Planung mit der Stadt Geilenkirchen abzustimmen.		
	Mit dem Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes sowie die Ansiedlung eines weiteren Geschäftes geschaffen werden. Nach der Begründung (Seite 4) soll die Nahversorgung im Stadtteil Marienberg langfristig gesichert werden. Die Begründung geht auf Seite 5 von einer Gesamtverkaufsfläche von 1800 qm, auf Seite 9 jedoch von 2000 qm aus. Insoweit ist die Begründung nach unserer Auffassung widersprüchlich. Zur Klarstellung dürfen wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem angesprochenen „Lebensmittelmart“ nicht um einen Vollversorger, sondern um einen Discounter (Lidl) handelt. Die in der Begründung angesprochene Standortanalyse liegt der Kammer nicht vor. Die Erweiterung der Verkaufsflächen an der Marienstraße sollten nach unserer Auffassung nicht isoliert betrachtet werden. Der Kammer wurde am 21. September 2004 ein Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Discounter Lidl und Aldi in Übach-Palenberg, Am Wasserturm, zugesandt. Hier sollen die Verkaufsflächen um insgesamt 600 qm zunehmen. Die Ausarbeitung geht insgesamt von einem Foodumsatz (ohne Erweiterungen) von 37,7 Millionen Euro in Übach-Palenberg aus. Diesem Umsatz steht eine Nachfrage von 31,7 Millionen Euro gegenüber. Durch die drei geplanten Erweiterungen	<u>Gesamtverkaufsfläche</u> Die Gesamtverkaufsfläche im Bereich des BP 95 liegt bei 2.000 m². Pro Einzelhandelsgeschäft sind allerdings maximal 1.000 m² zulässig. Insofern liegt in der Begründung ein redaktioneller Fehler vor. <u>Standortanalyse</u> Die angesprochene Standortanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountmarktes der Firma ECON-Consult wird der IHK zur Verfügung gestellt. <u>Verkaufsflächenexpansion</u> Die Gemeinde muss im Rahmen der Sicherung der Nahversorgung und unter Zugrundelegung der jeweiligen Standortanalyse den konkreten Fall insbesondere unter städtebaulichen Gesichtspunkten berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht hat der BP 95 erste Priorität im Vergleich zu den geplanten Erweiterungen der Lebensmittel- Discountmärkte Am Wasserturm. Falls dem Betreiber des Lebensmittel-Discountmarktes in Marienberg eine Erweiterung nicht in Aussicht gestellt wird, steht die Filiale zur Disposition. Damit wäre die Nahversorgung für Marienberg und die anderen westlichen Stadtteile gefährdet. Die Bezirksregierung Köln bescheinigt, dass die Planung zum BP 95 den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht. Eine landesplanerische Anfrage zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde positiv beantwortet.	

	rungen sowie die Ansiedlung des Getränkemarktes dürfte der Foodumsatz nach Durchschnittssummsätzen des Eurohandelsinstituts (EHI) um rund 5 bis 6 Millionen Euro wachsen. Dies würde bedeuten, dass sich der Umsatz insgesamt auf etwa 42 bis 43 Millionen Euro erhöhen würde. Die gesamte Nachfrage kann weiterhin mit dem angegebenen Wert angenommen werden. Aus der Relation Umsatz zu Nachfrage sind Zweifel angebracht, ob die Verkaufsflächenexpansion insgesamt ohne negative städtebauliche Auswirkungen bei einer Gesamtbetrachtung verlaufen wird. Im Bebauungsplanentwurf Nr. 95 ist die Ausweisung eines Sondergebietes bei einer maximalen Verkaufsfläche von 2000 qm (pro Einzelhandelsbetrieb maximal 1000 qm) vorgesehen. Die geplante Errichtung eines gemeinsamen Parkplatzes mit rund 200 Stellplätzen deutet auf eine Agglomeration hin. Bei Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Handelsbetriebe geht die Kammer in einer Tragfähigkeitsberechnung von dem Merkblatt der Bezirksregierung Köln, das in Ihrem Hauses sicherlich vorliegt, aus. Für den Discounter ergibt sich bei einem Foodanteil von 90 Prozent (900 qm Verkaufsfläche) ein Umsatz von mindestens 5000 Euro pro qm. Nach EHI erzielt Lidl durchschnittliche Umsätze von 5700 Euro je qm. Für den Discounter würde sich somit ein Mindestumsatz von 4,5 Millionen Euro ergeben. Der Getränkeumsatz wird mit einer Verkaufsfläche von 1000 qm angegeben. Wir gehen hierbei von einem Umsatz von etwa 1000 Euro pro qm aus, was für den Getränkemarkt einen Umsatz von 1 Million Euro bedeuten würde. Insgesamt be-	Ausweislich der zuvor genannten Standortanalyse geht der Gutachter von den Einzugsgebieten Marienberg, Scherpenseel, Frelenberg und Palenberg für den Standort des Lebensmittel Discountmarktes in Marienberg aus. Zudem werden Kunden aus den grenznahen Ortschaften in den Niederlanden akquiriert. Unter Berücksichtigung des Stadtteils Palenberg, in dem bereits die Discounter Aldi und Plus sowie ein REWE-Markt angesiedelt sind, wird der Focus nur auf Marienberg, Scherpenseel, Windhausen, Siepenbusch, Frelenberg und Zweibrücken gelegt. Nach Auskunft des Meldeamtes verfügen die genannten Stadtteile über insgesamt 7.975 Einwohner. Insofern ist die durch die IHK aufgestellte Berechnung hinsichtlich der erforderlichen 7.500 Einwohner als erfüllt anzusehen. Dazu gesellen sich noch die Einwohner der grenznahen Ortschaften der Niederlande. Das Merkblatt der Bezirksregierung Köln sieht insbesondere für den ländlichen Raum einen größeren Einzugsbereich für die Nahversorgung als einen Radius von ca. 700-1.000 m vor. In Bezug auf den Getränkemarkt ist noch anzumerken, dass dieser eine Verkaufsfläche von lediglich 600 m² ausmachen wird. D.h., der Umsatz wird sich rechnerisch auf ca. 600.000 € und nicht wie von Ihnen errechnet auf 1.0 Mio. € belaufen. Damit beträgt der errechnete Gesamtumsatz 5,1 Mio. €. Zuzüglich des Bäckerbetriebes, dessen Umsatz mit 0,3 Mio. € angegeben wird, liegt der zu erwartenden Gesamtumsatz theoretisch bei 5,4 Mio. €. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
--	---	--

	läuft sich am Standort der relevante Foodumsatz auf etwa 5,5 Millionen Euro. Diesem Umsatz steht nach dem Merkblatt der Bezirksregierung Köln ein Nachfragepotenzial von rund 35 Prozent der Gesamtnachfrage im Radius von 700 bis 1000 Metern vom Standort gegenüber. Somit müssten im Einzugsgebiet rund 7500 Einwohner wohnen, die eine Gesamtnachfrage in den relevanten Sortimenten von 15,75 Millionen Euro aufweisen. Der Nachfrageanteil, der auf den Standort Marienstraße entfällt, läge somit bei 5,5 Millionen. Unter dieser Voraussetzung wäre ein Gleichgewicht zwischen Nachfrage und voraussichtlichem Umsatz anzugeben. Hier wäre dann davon auszugehen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Nahversorgung in Übach-Palenberg zu erwarten wären. Wenn in der Begründung (Seite 4) auf die Nahversorgung im Stadtteil Marienberg abgestellt wird, so wäre rein rechnerisch allein auf diesen Stadtteil abzustellen. Die 2118 Einwohner hätten eine relevante Nachfrage von 4,44 Millionen Euro. Sogar unter der rein theoretischen Hypothese, dass alle Einwohner alle Einkäufe an der Marienstraße tätigen, die jedoch grundsätzlich nicht realisiert werden kann, reicht die Nachfrage in Marienberg nicht aus, den Umsatz am Standort Marienstraße zu realisieren. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass auch die Zahl von anderen Stadtteilen Kunden den Markt aufsuchen werden. Hierauf deutet auch die Zahl von 200 Stellplätzen hin. Die Planungen zur Verkaufsflächenenerweiterung an den verschiedenen Standorten in Übach-Palenberg	Die Notwendigkeit der Erstellung eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes ist erkannt und sollte unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Rat und der Finanzierung mittelfristig angestrebt werden.
--	---	---

	zeigen nach unserer Ansicht die dringende Notwendigkeit eines Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes. Hierauf hat die Kammer bereits am 29.09.2004 hingewiesen. Ziel eines solchen Konzeptes sollen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und eine sachgerechte Steuerung des Einzelhandels sein.		
west	Gegen den o. g. Bebauungsplan erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände. Wir bitten Sie jedoch zu berücksichtigen, dass durch den Abriss der vorhandenen Bebauung Versorgungsleitungen rückgebaut, geschützt, bzw. aufgrund von Bautätigkeiten zu Lasten des Verursachers umgelegt werden müssen. Um die Stromversorgung für dieses Gebiet sicher zu stellen, ist es aus planerischer Sicht notwendig, die west frühzeitig an den Planungs- und Baustellengesprächen zu beteiligen. Abhängig von dem zu beantragenden Leistungsbedarf des geplanten Projektes kann es sinnvoll sein, einen Standort für eine Trafostation einzuplanen. Eine Stellungnahme unseres Verkehrsunternehmens erhalten Sie mit separater Post.	Der Investor bzw. der Architekt werden mit einem separaten Schreiben über die Anregungen informiert. Eine Abstimmung bezüglich der Versorgungsleitungen erfolgt über den Architekten.	
RWE	Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Dis-	Die Bereiche, in denen humose Böden zu finden sind, werden im Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 5 BauGB gesondert dargestellt. Der Investor bzw. der Architekt werden mit einem separaten Schreiben über die Anregungen informiert, so dass ggf. entsprechende Maßnahmen bei der Planung ergriffen werden können.	

	tanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.	
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	Nach Auswertung der verfügbaren Archivunterlagen sind derzeit im Rahmen dieses Planungsverfahrens keine erkennbaren abwägungsrelevanten Fakten bezüglich der Belange (Boden-)denkmalschutzes gegeben. Unabhängig hiervon weise ich darauf hin, dass sich aufgrund der Lage der Fläche in der Wurm-Niederung in den Verlandungsschichten archäobotanische Relikte erhalten haben können. Achäobotanische Pflanzenreste wie Früchte, Samen, Holz, Pollen und Sporen liefern einen bedeutenden Beitrag zur Landschafts- und Wirtschaftsgeschichte. Diese Reste können sich nur unter feuchten Bodenbedingungen in Sümpfen, Mooren oder in Grundwasser gesättigten Böden – wie z.B. Flusssedimenten – erhalten. Die Pollen und Sporen zeigen	Der Investor bzw. der Architekt werden mit einem separaten Schreiben über die Anregungen informiert. Eine Terminierung der Erdarbeiten mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) – Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen ist durch den Architekten vorzunehmen.

	das Wald-Offenland-Verhältnis und können bis ins Detail die Nutzungssysteme (Wanderfeldbau, Viehwirtschaft, gedüngte Dauerfelder, Feldrandnutzung, Ruderalvegetation etc.) und das, was der Mensch anbaute und sammelte, dokumentieren. Diese wissenschaftlichen Informationen sind bedeutend für die Geschichte der Menschen. Ich bitte Sie daher, darauf hinzuweisen, dass bei der Planrealisierung diesbezügliche Untersuchungen ermöglicht werden. Dafür ist es erforderlich, dass die Terminierung der Erdarbeiten mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) – Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390 frühzeitig abgestimmt wird, da für diese Untersuchungen sowohl Fachpersonal wie auch technisches Equipment zur Verfügung stehen muss. Sollten Probleme hinsichtlich der zeitlichen Abstimmung auftreten, so wird die Begleitung der Erdarbeiten durch eine Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSCHG NW erforderlich werden. Ich bitte Sie, die Untere Denkmalbehörde in Ihrem Hause sowie auch das Bauaufsichtsamt entsprechend zu informieren.		
Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Mönchengladbach	Das o. a. Plangebiet schließt im Norden einen Abschnitt der Landesstraße 225 und im Westen einen Abschnitt der Landesstraße 364 mit ein: <u>L 225 (OD)</u> Abschnitt 1, Stat. 1,780 bis Stat. 1,819 Abschnitt 2, Stat. 0,000 bis Stat. 0,170	<u>Zufahrt</u> Der Investor bzw. der Architekt werden mit einem separaten Schreiben über die Anregungen informiert. Die Lage der angestrebten Bebauung und die Lage der Parkplätze muss durch den Architekten mitgeteilt werden, so dass eine Zufahrt im Bebauungsplan genau	

	<u>L 364 (Freie Strecke)</u> Abschnitt 1, Stat. 0,520 bis Stat. 0,694 Baulastträger der Landesstraßen ist das Land Nordrhein-Westfalen. Gegen den o. a. Bebauungsplan werden aus folgenden Gründen Bedenken erhoben. 1. In der vorliegenden Planungsunterlage ist die geplante Zufahrt zur L 364 gemäß der Begründung zum Bebauungsplan (<i>Kapitel E, Pkt. 4 Erschließung</i>) nicht dargestellt. Diese Zufahrt zur freien Strecke der L 364 ist möglichst weit nach Süden aus dem Knotenpunktbereich heraus zu verlegen, so dass eine mind. 20m lange Linksabbiegespur für den Lebensmittelmart und eine 20m lange Linksabbiegespur für den Linksbieger im Knotenpunkt L 225/ L 364 untergebracht werden kann. Ein entsprechender Vorentwurf ist der hiesigen Niederlassung vorzulegen. Die Kosten der Umbaumaßnahmen trägt die Stadt als Veranlasser. 2. Ferner wird im <i>Pkt. 4 Erschließung</i> der Begründung langfristig gesehen die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt L 225/ L 364 angedacht. Solch eine Kreisverkehrsplatzlösung sollte jedoch schon im Vorfeld betrachtet werden, da die Flächeninanspruchnahme eine andere als beim lichtsignalgeregelten	fest gesetzt werden kann. Ein verkehrstechnischer Entwurf bzgl. der Markierung einer Abbiegespur auf das Gelände des Lebensmittelmartes und einer Linksabbiegespur in den Knotenpunkt ist zu erarbeiten und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorzulegen. <u>Kreisverkehrsplatz</u> Zur Zeit ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Knotenpunktbereich der L 225 und der L 364 durch die Stadt Übach-Palenberg alleine nicht zu finanzieren. Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes sollte auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich sein, da die notwendigen Flächen für einen Außendurchmesser von ca. 30 m im Bereich der angedachten Parkplätze des Discount-Lebensmittelmartes liegen. Die Parkplätze und eine Zufahrtssituation über einen 5. Ast des Kreisverkehrsplatzes müssen dann überplant werden. <u>Übersichtsplan Kompensationsflächen:</u> Die Ausgleichsflächen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag fest gesetzt. Die notwendigen Flächen werden anschließend bekannt gegeben bzw. wenn notwendig mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt.
--	---	---

	Knotenpunkt ist. Die Lage des Parkplatzes sowie die Baugrenzen des Gebäudekomplexes müssten sich hiernach ausrichten, um eine optimale Verwertung des Grundstückes zu erreichen. Die Anbindung des Lebensmittelmarktes könnte dann z. B. direkt an den Kreisverkehr mittels eines 5. Astes erfolgen. Falls die Kreisverkehrsplatzlösung konkret weiterverfolgt werden sollte, ist ein entsprechender Vorentwurf der hiesigen Niederlassung vorzulegen. Die Kosten der Kreuzungsänderung müsste die Stadt als Veranlasser übernehmen. 3. Zur Vermeidung von Planungskollisionen ist die Vorlage eines Übersichtslegeplanes mit der Lage von evtl. geplanten externen Kompensationsflächen erforderlich.		
Staatliches Umweltamt Aachen	Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Immissionsschutz Aus der Begründung des Bebauungsplanes geht hervor, dass Sie ein schalltechnisches Gutachten durch den Sachverständigen erstellen lassen werden. In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bestehen gegen Ihre Planung keine Bedenken, wenn der Abriss der Wohnhäuser sichergestellt – z. B. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag – und in dem	<u>Immissionsschutz:</u> Wie richtigerweise erwähnt wird noch ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Falls erforderlich werden notwendige Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Die Wohnhäuser im Bereich der geplanten Bebauung, die dann abgerissen werden sollen, befinden sich bereits im Besitz des Investors oder sollen erworben werden. <u>Überschwemmungsgebiet (Wurm):</u> Detaillierte Ausführungen zum wasserwirtschaftlichen und ökologischen Ausgleich des Eingriffs in den Revisionsraum der Wurm werden in der noch zu erstellen	

	schalltechnischen Gutachten die Umweltverträglichkeit nachgewiesen wird bzw. die vom Sachverständigen für erforderlich gehaltenen Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Überschwemmungsgebiet (Wurm) Meine mit o.g. Schreiben vom 08.07.2004 geäußerten Bedenken können zurückgestellt werden, wenn die auf Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt „1. Eingriff in den Retentionsraum der Wurm“ genannten Voraussetzungen „1. Bis 5.“ Mit der Ergänzung unter 3. : „(vollständiger Ersatz des beanspruchten Volumens und der beanspruchten Fläche)“ erfüllt werden. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG) Gegen die o.g. Planung bestehen Bedenken. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung des § 51 a LWG für das Plangebiet bisher nicht geregelt und nachgewiesen worden. Eine Rücknahme meiner geäußerten Bedenken ist nur möglich, wenn die erforderlichen Darlegungen mittels Vorlage entsprechender Unterlagen bei mir erfolgt sind. Einzelheiten bitte ich dem RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 18.05.1998 (MBI NRW, S. 654 und 918) zu entnehmen.	lenden landschaftspflegerischen Begleitplanung gemacht. <u>Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG):</u> Ob eine Zuführung der Niederschlagswässer in die Wurm (z.B. von Dachflächen und Stellplatzbereichen), über Versickerungsmulden oder Direkteinleitung angestrebt werden sollte, ist noch zu untersuchen.	
--	--	--	--

Kreis Heinsberg	Zu der o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen. Das <u>Gesundheitsamt</u> hat keine Einwendungen erhoben. Amt für Umwelt- und Verkehrsplanung Aus den - von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde - von der Abgrabungsbehörde - von der Straßenbaubehörde des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o. g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben. Im übrigen wird jedoch wie folgt Stellung genommen: Untere Wasserbehörde Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 95 die Sicherstellung der Rententionssituation für die Hochwasser der Wurm zwingend erforderlich. Durch die Wegnahme von vorhandenem Retentionsraum im vorgesehenen Bauungsplanbereich würde derzeitiges Stauvolumen entfallen. Das Gewässer Wurm ist in diesem Abschnitt in einem naturfernen Zustand. Im Rahmen der Euregionalen 2008 ist vorgesehen, das Gewässer naturnah zurückzubauen bzw. Sekundärauen anzulegen. Sofern der wegfallende Retentionsraum zeitgleich	<u>Untere Wasserbehörde:</u> Einem Eingriff in die Primäraue und dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich wird nur zugestimmt, wenn 1. ein direkter funktionaler Zusammenhang zwischen der Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebiets und der Ausgleichsmaßnahme besteht, 2. der Ausgleich vor der Inanspruchnahme verwirklicht wird, 3. die Hochwassergefahr mindestens nicht größer wird, 4. neben dem Retentionsausgleich für den Hochwasserschutz auch ein Ausgleich für den ökologischen Eingriff in die Wurmaue verwirklicht wird und 5. die Maßnahmen mit der späteren Umgestaltung der Wurm, insbesondere mit den Darstellungen des im Entwurf vorliegenden Konzepts zur naturnahen Entwicklung, abgestimmt sind. Detaillierte Ausführungen zum wasserwirtschaftlichen und ökologischen Ausgleich des Eingriffs in den Retentionsraum der Wurm werden in der noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplanung gemacht. <u>Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten:</u> Wie bereits in der Begründung dargestellt sollen die Abgrabungen der Altlastenverdachtsfläche Übach-Palenberg Nr. 13, 5002/22 zur Schaffung eines Ersatzretentionsraumes gutachterlich begleitet werden. Soll-ten Gefahrstoffe gefunden werden, die einer entsprechenden Weiterbehandlung bedürfen, so wird dies veranlasst. <u>Untere Landschaftsbehörde:</u>
-----------------	---	---

	mit der geplanten Sekundäraue neu geschaffen wird, werden wasserwirtschaftlich keine Einwendungen erhoben. Voraussetzung ist ein entsprechendes Genehmigungsverfahren gem. § 113 LWG bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4 „Altlasten“ auf den Ersatzretentionsraum der Aufschüttung, die sich zwischen dem Bahnhof Palenberg und der Wurm befindet, Bezug genommen. Hierbei handelt es sich um die Altlast-Verdachtsfläche Übach-Palenberg Nr. 13, 5002/22, eine ehemalige Aufschüttung, welche durch den Kreis Heinsberg 1997 untersucht wurde. Hierbei wurden hauptsächlich Erdaushub und Bauschutt, aber auch Schlacken gefunden. Aufgrund der durchgeführten chemischen Analysen handelt es sich bei dem hier lagernden Material um Massen, die in die Zuordnungsklasse Z 1.1 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall einzuordnen sind. Diese Aussage beruht sich auf der Abteufung von 12 Rammkernsondierungen und der Analyse von 5 Proben aus verschiedenen Tiefen des Auffüllungskörpers. Bei der Auskofferung sind diese Ergebnisse mittels zusätzlicher, begleitender Analytik zu verifizieren. Dabei halte ich mindestens alle 1000 cbm eine Untersuchung gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – Stand 06.11.1997 – „gemäß Tabelle II.1.2-2 „Zuordnungswerte Feststoff für Böden“ für erforderlich.	Ein landschaftspflegerischere Begleitplan inklusive einer Eingriff- und Ausgleichbilanzierung sowie gesonderter Betrachtung des Eingriffs in den Retentionsraum der Wurm wird noch erstellt.	
--	--	---	--

	Des Weiteren sind die gesamten Abgrabungsarbeiten gutachterlich zu begleiten. Auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Aussage getroffen, dass es sich um eine ungefährliche Altlast handle, die in eine Abgrabung ohne vorherige Behandlung erfüllt werden könne. Da die meisten Abgrabungen maximal Z.1.1 – Bodenaushub annehmen können, das abzutragende Material aber auch aus Bauschutt und Aschen besteht, kommt der gutachterlichen Überwachung und der Verifizierung durch die oben genannten Analysen große Bedeutung zu. Bei Bauschutt und Aschenanteilen größer 10 % und Werten oberhalb Z.1.1 können die ausgehobenen Materialien nicht mehr in Abgrabungen verbracht werden und werden wahrscheinlich in entsprechenden Aufbereitungsanlagen verarbeitet werden müssen. Die auf Seite 8 genannte aktuelle Untersuchung ist mir vor Beginn der Maßnahme vorzulegen. Untere Landschaftsbehörde Eine abschließende Stellungnahme der ULB kann erst nach Vorlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes abgegeben werden. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.		
Tiefbauamt	Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Retentionsraum der Wurm. Das Gebiet ist durch geeignete Maßnahmen entsprechend den Regeln der Technik vor Hochwasser von der Wurm zu schützen. Gegebenenfalls ist hierfür ein Baugrundgutachter hinzu zu ziehen. Die Niederschlagswässer sollen versickert bzw. in	Die Information bezüglich der Planung einer Sickeranlage werden dem Architekten zur Verfügung gestellt. Die Anregungen sind bei der Ausführungsplanung entsprechen zu berücksichtigen.	

	die Wurm eingeleitet werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei einer Anordnung der Sickeranlage unterhalb des Hochwasserpegels der Wurm eine Versickerung möglicherweise nicht funktioniert oder sich sogar durchsickerndes Wurmwasser hoch drückt. Bei einer direkten Einleitung in die Wurm, ist die Leitung gegen Rückstau/Hochwasser ausreichend zu schützen. Da die Richtfunkstrecke Geilenkirchen-Teveren und Kleinhau über das Plangebiet verläuft, darf eine maximale Gebäudehöhe von 45 m über Grund nicht überschritten werden.		
Wehrbereichsverwaltung	Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Ertverbandes keine Bedenken, wenn folgende Hinweise und Anregungen bei der Detailplanung berücksichtigt werden: Im Nahbereich der Wurm können durch in geringer Tiefe lagernde Ton- bzw. Schluffflinsen flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Es wurden Grundwasserstände um die NN + 84 m im Bereich des Bauvorhabens gemessen.	Die Höhenbegrenzung wird in den Bebauungsplan übernommen und dem Architekten mitgeteilt.	
Ertverband		Der Investor bzw. der Architekt werden mit einem separaten Schreiben über die Anregungen informiert, so dass ggf. entsprechende Maßnahmen bei der Planung ergriffen werden können.	