

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	enwor GmbH Netzbetrieb Gas/Wasser		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 3330 52120 Herzogenrath		
<u>Antrag:</u>	<p>Bezugnehmend auf die o.g. Betreffs teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits aus versorgungstechnischer Sicht für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Anliegend überreichen wir Ihnen einen Bestandsplan bzw. einen Übersichtsplan unserer Trinkwasserleitungen und bitten Sie, diese bei Ihren Planungen zu berücksichtigen und zu beachten.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen		
<u>Anschrift:</u>	Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde Kirchfeldstraße 2 52393 Hürtgenwald		
<u>Antrag:</u>	Gegen die oben aufgeführte Bauleitplanung bestehen seitens der Forstbehörde keine Bedenken. Wir regen an, bei Begrünungsmaßnahmen einheimische lokal bewerte (Obst-) Baumarten und Sträucher einzuplanen.		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des parallel geführten verbindlichen Bauleitplanverfahrens sollen die Anregungen aufgegriffen werden und mittels entsprechender Textfestsetzung berücksichtigt werden.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Geologischer Dienst NRW		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 100763 47707 Krefeld		
<u>Antrag:</u>	<p>Grundwasserstände: Zu Kap. 3.3.: (FNP 43. Änderung, S. 19)                  Informationen zu den höchsten zu erwartenden Grundwasserständen können erfragt werden bei: <a href="http://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm#auskunft">ATTP://www.lanuv.nrw.de/wasser/gwstand.htm#auskunft</a> im Hinblick auf den Bemessungsgrundwasserstand nach Abklingen der Sumpfung.</p> <p>Bohrungsdatenbank Geologischer Dienst NRW                  Folgender in Bohrung befindlicher Untersuchungsraum (Abb. 1), dessen Schichtverzeichnis dem Geologischen Dienst NRW vorliegt:</p> <p>Bohrungsnummer 170784:                  Rechts 2507940, Hoch 5643180, Name BO 46 CAROLUS MAGNUS, Endteufe 5,9 m, Schichten 3</p> <p>Bohrungsnummer 170786:                  Rechts 2507980, Hoch 5643200, Name B 45 CAR. MAGNUS, Endteufe 5,9 m, Schichten 3</p> <p>Bohrungsnummer 170855:                  Rechts 2508025, Hoch 5643270, Name SCHACHT CAROLUS MAGNUS I, Endteufe 402,5 m, Schichten 47</p> <p>Bohrungsnummer 260030:                  Rechts 2508120, Hoch 5643245, Name Grundwassermessstelle Carolus-Magnus Pegel 4, Übach-Palenberg, Endteufe 29,0 m, Schichten 13</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<p><u>Antragsteller/in</u></p> <p><u>Anschrift:</u></p>	<p>Stadt Herzogenrath                  Der Bürgermeister                  Postfach 1280                  52112 Herzogenrath</p>		
<p><u>Antrag:</u></p>	<p>In der beigefügten Verträglichkeitsanalyse vom 10.05.2011, die das Büro Futura Consult, Dr. Kummer, erstellt hat, werden auf den Seiten 46 und 47 eine Normal- und eine Maximalvariante der Umsatzumlenkungen zu Ungunsten zentraler Versorgungsbereiche in Herzogenrath im Falle der Projektrealisierung dargestellt. Ich bitte Sie, die für die Stadt Herzogenrath hier aufgeführten Erhebungsdaten näher zu erläutern, wann und von wem sie erhoben, welche Berechnungsgrundlagen für die angegebenen prozentualen Umsatzverlagerungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Herzogenrath zugrunde gelegt wurden.</p> <p>Darüber hinaus bitte ich, dass die Verkaufsflächen in der gutachterlich geprüften Dimensionierung auch im Bebauungsplan so festgesetzt werden.</p>		
<p><u>Beschluss:</u></p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>		
<p><u>Begründung:</u></p>	<p>In einer ergänzenden Stellungnahme vom 26.07.2011 hat der Gutachter - Futura Consult Dr. Kummer - die Erhebungsdaten näher erläutert. Hierzu stellt der Gutachter fest, dass im Wesentlichen zwei Informationsquellen für die Bestandsdaten im Einzelhandel herangezogen wurden. So wurde zum einen auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Herzogenrath, das Verkaufsflächenangaben über Einzelhandelsbestände in Herzogenrath enthält, Bezug genommen. Zudem wurden auch und vor allem eigene Erhebungen durch Mitarbeiter von Futura Consult vorgenommen. So wurden z.B. die Daten zu den Nebenzentren Merkstein und Kohlscheid, die sich auf die nahversorgungsrelevanten Branchen des Einzelhandels beziehen, im Februar 2011 komplett neu erhoben. Alle relevanten Betriebe der Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Bäcker / Metzger sowie Drogerieartikel wurden hier nach den Kriterien Sortiment, Standort und Größe der Verkaufsflächen erfasst. Auch in der Innenstadt von Herzogenrath wurde Bestandsdaten durch Futura Consult erhoben.</p> <p>Die dargestellten Umsatzumlenkungen, die sich aus einer von Futura Consult durchgeführten Modellrechnung für verschiedene Standortlagen, darunter im vorliegenden Fall die des Hauptzentrums Herzogenrath sowie der beiden Nebenzentren Kohlscheid und Merkstein ergeben, beruhen somit auf einer aktuellen Berechnungsgrundlage.</p> <p>In dem nachfolgend geführten Bebauungsplanverfahren sollen verbindliche Festsetzungen zu den relevanten Sortimenten und den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen gemäß Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens festgesetzt werden. Den Anregungen soll somit gefolgt werden.</p>		
<p><b>Abstimmung</b></p>	<p><b>dafür</b></p>	<p><b>dagegen</b></p>	<p><b>Enthaltung</b></p>

Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Erft-Verband Bereich Abwassertechnik		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 1320 50103 Bergheim		
<u>Antrag:</u>	Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erft-Verbandes sind derzeit durch die vorgenannte Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erft-Verbandes keine Bedenken. Zur Ermittlung der Grundwassersituation wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung (Sondierung) vornehmen zu lassen.		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich das Plangebiet jedoch innerhalb eines ehemaligen Kohleabbaugebietes befindet, ist der natürliche Grundwasserstand künstlich abgesenkt worden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, welche im Rahmen eines Grundwassermonitorings regelmäßig überprüft werden. Nach vorliegenden Untersuchungsergebnissen des Büros HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen wurde am 04.10.2010 ein Grundwasserstand im näheren Umfeld des Plangebietes von rd. 64 bis 78 m ü NN eingemessen. Dies entspricht einer Tiefe von rd. 21 bis 35 m unter Flur. Es kann festgestellt werden, dass das Grundwasser südlich des Plangebietes höher ansteht. Die Grundwasserfließrichtung erstreckt sich nach Osten bzw. Norden. Auf Grund der bereits aktuell vorliegenden Datengrundlagen wird von einer Sondierung abgesehen.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>  <u>Anschrift:</u>	Kreis Heinsberg Der Landrat Valkenburger Str. 45 52525 Heinsberg
<u>Antrag:</u>	<p>Das <u>Gesundheitsamt</u> und das <u>Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde</u> – haben keine Einwendungen erhoben.</p> <p><u>Amt für Umwelt und Verkehrsplanung:</u>          Aus den von der Unteren Wasserbehörde, Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Abgrabungsbehörde und Straßenbaubehörde des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die oben genannte Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten:</u>          Auf die Stellungnahme vom 6. Jan. 2010 wird verwiesen:</p> <p>Im Plangebiet befindet sich die Altlast-Verdachtsfläche Übach-Palenberg Nr. 17, Landesregisternummer 230353.</p> <p>Folgende Auflagen sind bei Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die vorhandenen Oberflächenabdichtungen und Dränagen dürfen durch die Baumaßnahmen und durch die gewerbliche Nutzung nicht beschädigt werden. Im Bereich der Abdichtungen und Dränagen ist aus Tiefengründungen und Keller zu verzichten.</li> <li>2. Die evtl. vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegel und Grundwasserbrunnen dürfen weder beschädigt noch entfernt werden. Die Zufahrt zu den Pegeln muss gewährleistet sein.</li> <li>3. Spielplätze und andere Aufenthaltsflächen für Kinder und Heranwachsende dürfen nicht angelegt werden.</li> <li>4. Das Niederschlagswasser darf nicht versickert werden.</li> <li>5. Das bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/ Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über die Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. I.S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.</li> </ol> <p><u>Untere Landschaftsbehörde:</u>          Den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens sollte Folge geleistet werden.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.

<u>Begründung:</u>	<u>Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten:</u> Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.  <u>Untere Landschaftsbehörde:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass neben den zur frühzeitigen Beteiligungsphase bereits vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Kartierung vor Ort weitere Kartierungen im Plangebiet durchgeführt wurden, um abschließende Aussagen zum Themenkomplex Artenschutz und zu der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten treffen zu können.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>  <u>Anschrift:</u>	Stadt Baesweiler Der Bürgermeister Postfach 1180 52490 Baesweiler
<u>Antrag:</u>	<p>Die Stadt Baesweiler befürchtet aufgrund der Konzentration von Einzelhandelsflächen (Bestand und Neuansiedlung) einen Kaufkraftabfluss, der über dem im Gutachten berechneten Kaufkraftabfluss hinausgeht. Daher bitten wir die diesbezügliche Betrachtung zu ergänzen. Darüber hinaus bittet die Stadt Baesweiler um Berücksichtigung folgender Anregungen in der weiteren Planung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 42. Flächennutzungsplanänderung sind die im Gutachten festgelegten Obergrenzen für die einzelnen Sortimente ebenfalls festzusetzen.</li> <li>2. Der Bebauungsplan im Bereich des Vollsortimenters REAL soll der geänderten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Übach-Palenberg durch die Erweiterung des ZVB mit einem Einkaufszentrum angepasst werden. Es wird empfohlen, in diesem Bereich den Einzelhandel auszuschließen. Somit besteht für den REAL Bestandsschutz. Neue Ansiedlungen sollten durch eine entsprechende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne der neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen verhindert werden.</li> <li>3. Im Bereich der Unterhaltungselektronik ist sicherzustellen, dass die angesetzte Flächenproduktivität von ca. 3.000 – 3.300 Euro durch Bindung an die entsprechenden Anbieter nicht überschritten werden kann.</li> </ol>
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.
<u>Begründung:</u>	<p>Durch die Stadt Baesweiler wird in ihrer Stellungnahme zum Planvorhaben in Übach-Palenberg die Befürchtung geäußert, dass für Baesweiler ein höherer Kaufkraftabfluss als im Gutachten berechnet zum Tragen kommen könnte. Dieser Aspekt wurde durch eine ergänzende Stellungnahme vom 26.07.2011 durch den Gutachter - Futura Consult Dr. Kummer – behandelt und bewertet. Diesbezüglich weist Futura Consult darauf hin, dass die für die Umlandstädte Baesweiler, Alsdorf, Herzogenrath und Geilenkirchen berechneten Abflüsse von Kaufkraft in den dargestellten Sortimentsbereichen aus einer Modellrechnung resultieren, die sowohl eine Normalvariante als auch eine Maximalvariante eines etwaigen Umsatzumlenkungseffektes beinhaltet. Mit den beiden im Gutachten dargestellten Varianten werden somit die denkbaren Bandbreiten einer zukünftigen Entwicklung, also auch das Szenario eines theoretisch denkbaren maximalen Umlenkungseffektes, abgedeckt. Über die im Gutachten dargestellten Umlenkungen hinausgehende Umsatzverlagerungen für die Stadt Baesweiler sind aus der gutachterlichen Sicht nicht zu erwarten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Anregung wird nicht gefolgt. In der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die zulässige Verkaufsflächenobergrenze mit 9.600 qm festgeschrieben. Eine weitere Unterdifferenzierung von einzelnen Sortimenten und deren Verkaufsflächenobergrenzen erscheint auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zielführend bzw. nicht notwendig.</li> </ol> <p>§ 5 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass im FNP für das gesamte Gemeindegebiet</p>

die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Mit dieser Formulierung wird die Aufgabe des FNP verdeutlicht, ein städtebauliches Konzept für das ganze Gemeindegebiet darzustellen. Welche Darstellungen vor diesem Hintergrund noch zu den Grundzügen gehören, hängt nach der Rechtsprechung nicht vom Grad ihrer Bestimmtheit ab, sondern davon, ob sie den Bezug zur jeweiligen Konzeption für das ganze Gemeindegebiet wahren. Aus § 5 Abs. 1 BauGB sowie der generellen Regelung zur städtebaulichen Erforderlichkeit von Bauleitplänen in § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich ein verhältnismäßig weiter Gestaltungsrahmen der Gemeinde bei der Festlegung von Umfang und Art der Darstellungen auf der Ebene des FNP. Dabei muss sie berücksichtigen, dass der FNP mit seinen jeweiligen Darstellungen für das Entwickeln durch Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zwar einen bestimmten Rahmen vorgibt, hierfür aber zugleich einen ausreichenden Gestaltungsspielraum lassen muss.

Hiervon ausgehend liegen der im FNP-Entwurf vorgesehenen Darstellung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ mit einer bestimmten Verkaufsfläche folgende Überlegungen zugrunde:

Planungsziel ist es, eine bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für ein Einkaufszentrum zu schaffen. Für den Nutzungstyp eines Einkaufszentrums bestimmt § 11 Abs. 3 BauNVO, dass diese Nutzung außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Aus dieser für die Umsetzung der Plankonzeption bestehenden rechtlichen Vorgabe ergibt sich wiederum für die Ebene des FNP, dass hier – grundsätzlich – die Darstellung einer gemischten Baufläche, eines Kerngebietes, einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes in Betracht kommt. Um dem Planstandort innerhalb ihrer städtebaulichen Grundkonzeption für das ganze Gemeindegebiet gerecht zu werden, hat sich die Stadt Übach-Palenberg hier für die Darstellung eines Sondergebietes mit ganz konkreter Zweckbestimmung und gegen die Darstellung eines Kerngebietes oder gar einer gemischten Baufläche entschieden. Nur die Darstellung eines Sondergebietes entspricht der am Rande des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Plansituation und ermöglicht ein diese Lage berücksichtigendes durch Planfestsetzungen eingeschränktes Nutzungskonzept.

Dementsprechend sieht der FNP zur Lösung des bestehenden Nutzungskonfliktes im Verhältnis zu den sonstigen Einzelhandelsstandorten die Darstellung eines Sondergebietes für den spezifischen Nutzungstyp eines Einkaufszentrums mit einer schon auf Flächennutzungsplanebene beschränkter Gesamtverkaufsfläche vor.

Eine noch weiter ins Detail gehende Festlegung der zulässigen Sortimente und der hierauf entfallenden Verkaufsflächen auf der Ebene des FNP ginge dann jedoch deutlich über die Grundzüge der Planung hinaus. Diese Festlegungen obliegen vielmehr der planerischen Gestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf dieser Ebene kann dann noch weitergehend als bereits auf der Ebene des FNP die Zielsetzung des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in der Planung berücksichtigt werden. Die Aufnahme der Sortimente und der jeweiligen zulässigen Verkaufsflächenobergrenze in den Flächennutzungsplan ist auch für den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg unüblich. Konkrete Festsetzungen und Regelungen zu den zulässigen Sortimenten und der jeweiligen Verkaufsflächenobergrenze werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren vorgesehen.

2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Für den genannten Standort des Vollsortimenters existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplanes sind die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt und durch die Aufhebung des Bebauungsplanes würden Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt Übach-Palenberg resultieren, welche aufgrund der derzeitigen finanziellen Notsituation der Gemeinde nicht zu stemmen sind. Ferner würde der vorhandene Markt seinen Bestandsschutz behalten, was sich hinsichtlich der Kaufkraftbindung am Standort unverändert gegenüber der heutigen Situation darstellen würde. Dennoch spricht sich die Stadt Übach-Palenberg deutlich für eine Ansiedlung und eine Fokussierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus. Hier wird auch auf das vorliegende Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg verwiesen. Daher ist auch die Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Zentrums Übach-Palenberg beabsichtigt.
3. Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Sicherstellung der Flächenproduktivität von den genannten 3.000,- bis 3.300,- € durch eine Bindung eines entsprechenden Anbieters kann nicht über das Mittel der Bauleitplanung erreicht werden. Hierzu fehlen die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung.

Der Gutachter führt in der ergänzenden Stellungnahme ferner aus, dass sich speziell der Bereich der Unterhaltungselektronik dadurch auszeichnet, dass je nach Vertriebsform bzw. Betreiber deutlich voneinander abweichende Flächenproduktivitäten, die bei marktführenden Unternehmen auch deutlich oberhalb der im Gutachten angesetzten Flächenproduktivitäten liegen können, zu verzeichnen sind. Im vorliegenden Fall wurde – in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln sowie der IHK zu Aachen – die im Gutachten dargestellte Flächenproduktivität von ca. 3.000 EUR bis ca. 3.300 EUR je Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr auch deshalb gewählt, weil die zu schaffende Betriebsgröße von maximal ca. 1.850 qm Verkaufsfläche eine einschränkende Wirkung auf die potentiell in Frage kommenden Betreiber haben wird. Anders ausgedrückt: da die Unternehmen, für die eine höhere Flächenproduktivität zugrunde zu legen wäre, eine Mindestbetriebsgröße von (deutlich) oberhalb 1.850 qm Verkaufsfläche aufweisen, ist im vorliegenden Fall zu erwarten, dass für den Planstandort in Übach-Palenberg nur ein solcher Betreiber in Frage kommt, der die im Gutachten dargelegten Verkaufsflächenproduktivitäten nicht überschreiten wird.

<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Straßen NRW		
<u>Anschrift:</u>	Regionalniederlassung Niederrhein Postfach 101037 41010 Mönchengladbach		
<u>Antrag:</u>	<p>Das oben aufgeführte Plangebiet wird nicht unmittelbar vom klassifizierten Netzwerk des Bundes und Landes Straßen NRW berührt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Wasserturm, jedoch direkt an die Landesstraße 225 (Carlstraße), Abschnitt 3.1, mittels 2 vorhandener Anbindungspunkte zum Einen im Norden innerhalb des OD-Bereiches und zum Anderen im Süden an den Kreisverkehr im Bereich der freien Strecke. Baulasträger der Landesstraße 225 ist das Land Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Gegen die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Bedenken erhoben, wenn Folgendes beachtet wird:</p> <p>Durch das geplante Einkaufszentrum ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen an der L 225 und somit auch an den vorgenannten Anbindungspunkten zu rechnen. Daher ist im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens die Leistungsfähigkeit dieser beiden Knotenpunkte gem. HBS zu untersuchen.</p>		
<u>Kein Beschluss:</u>	Den Anregungen wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	Den vorgebrachten Anregungen wird gefolgt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde bereits an mehreren Knotenpunkten im Umfeld des Plangebietes und insbesondere an der Landesstraße L 225 eine Verkehrserhebung sowie eine Ermittlung des Verkehrsaufkommens, welches durch die Umsetzung der Planung resultiert, durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110, Am Wasserturm, werden nun verschiedene Verkehrsvarianten berechnet und bewertet sowie auf Grundlage der tragenden Verkehrsvariante eine Leistungsfähigkeitsermittlung nach HBS für die relevanten Knotenpunkte wie gefordert durchgeführt.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einkaufszentrum Am Wasserturm -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden  
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<p><u>Antragsteller/in</u></p> <p><u>Anschrift:</u></p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg          Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW          Seibertzstr. 1          59821 Arnsberg</p>
<p><u>Antrag:</u></p>	<p>Zu der Nutzungsplanänderung werden hier keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.</p> <p>Zu den baulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise und Anregungen:</p> <p>Die Änderungsfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Carolus Magnus sowie teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Palenberg, beide im Eigentum der Carolus Magnus GmbH, Nikolaus-Becker-Str. 27, 52511 Geilenkirchen. Außerdem liegt die Fläche teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Union 50 im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertr. d.d. RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.</p> <p>Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld Rheinland. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Winters Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Str. 1601 in 34119 Kassel.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes östlich des geplanten Einkaufszentrums liegen in dem Bereich, welcher für Parkplätze vorgesehen ist, die beiden verlassenen Tagesöffnungen der ehemaligen Zeche Carolus Magnus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schacht Carolus Magnus 1 (2508/5643/001/TÖB)</li> <li>- Schacht Carolus Magnus 2 (2507/5643/001/TÖB)</li> </ul> <p>Beide Schächte sind im Jahr 1962 vollständig mit Bergematerial verfüllt worden. Im Jahr 1963 erfolgte die Abdeckung der Schächte durch eine bewerte 0,3 mm starke Betonplatte. Die Schachtabdeckung am Schach wurde 1992 im Zuge von Abbrucharbeiten seitens der LEG vollständig entfernt. Der derzeitige Zustand der Schächte entspricht nicht den Anforderungen an eine Sicherung nach dem heutigen Stand der Technik (s. u.a. DMT, 13.12.1993 und IHS, 15.09.2006). Daher ist Schachtschutzbereich von Bebauung freizuhalten. Eine mögliche Aufteilung der bisherigen Schachtschutzbereiche (Radius 60 m) in eine engere und weitere Schachtschutzzone ist in dem IHS-Bericht vom 15.06.2006 dargestellt. Unter der Beachtung der Vorgaben aus dem o.g. Bericht bestehen gegen die geplante Nutzung des Geländes als Parkplatzfläche keine Bedenken. Auf weitere Eingaben zu den Schächten wird seitens des Dezernates 63.01 verzichtet, da der Kohlenbestand der Schächte Carolus Magnus 1 und 2 der Stadt Übach-Palenberg hinreichend bekannt ist.</p> <p>Allerdings sollte bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen der Tagesoberfläche in den betroffenen Bereichen der Bergwerkseigentümer, hier Carolus Magnus GmbH, informiert werden.</p> <p>Im hier geführten Bergbau- Alt- und Verdachtsflächenkatalog (BAV-KAT) sind für den Planungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung derzeit folgende BAV-KAT nachrichtlich verzeichneten Verdachtsflächen:</p>

- Carolus Magnus / Schachanlage, Kokerei einschließlich Nebengewinnung / Nr. 5002-S-001
- Carolus Magnus / Halde / Nr. 5002-A-002

Da die Stadt Übach-Palenberg als Trägerin öffentlicher Belange an dem Abschlussbetriebsplanverfahren und den Sanierungsmaßnahmen einschließlich Grundwassermonitoring beteiligt war und hier davon ausgegangen ist, dass hinsichtlich dieser Flächen über alle altlastenrelevanten Gegebenheiten informiert wurde.

Der Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen sowohl im oberen Grundwasserstockwerk wie auch in tieferliegenden Stockwerken betroffen. Inwieweit die Absenkung durch die Zeche Carolus Magnus überprägt ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden.

Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbauähnlichen Sumpfungsmaßnahme ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Absenkung für den Braunkohletageabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planung und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen, diesbzgl. eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln zu stellen.

In redaktioneller Hinsicht weise ich abschließend darauf hin, dass es in der Zeichenerklärung statt Umgrenzung der Flächen, die der Bergbauaufsicht unterliegen, Umgrenzung der Flächen, die der Bergaufsicht unterlagen lauten sollte.

**Beschluss:** Den Anregungen wird gefolgt.

**Begründung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.  
Die RWE Power AG wurde bereits im laufenden Verfahren beteiligt.  
Ferner werden die Anregungen zur redaktionellen Anpassung der Plandarstellung bzw. Legende berücksichtigt.

<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			

RAT			
-----	--	--	--