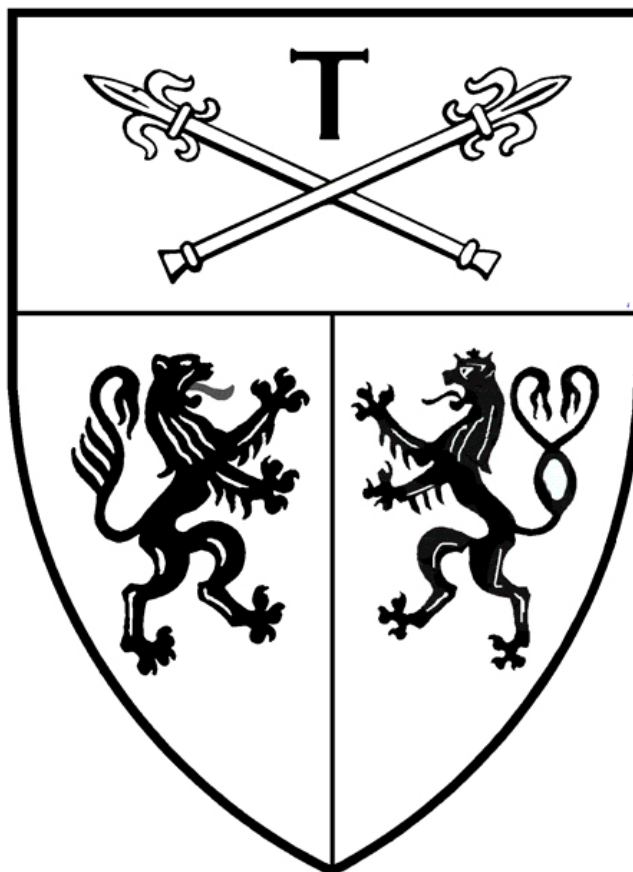


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG
1. ÄNDERUNG
Gem. § 13 a BauGB
BEBAUUNGSPLAN NR. 95
- Marienstraße -

Stand - Oktober 2011

Gliederung

BEGRÜNDUNG	3
1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....	3
1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen	3
1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation	3
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.....	8
1.6 Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen- erweiterung	9
2. Inhalte des Bebauungsplanes	11
2.1 Städtebauliches Konzept	11
2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	11
2.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
2.2.3 Nebenanlagen	14
2.2.4 Grünflächen.....	14
2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
2.2.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	15
3. Erschließung	15
3.1 Verkehrsflächen	15
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	15
4. Technische Infrastruktur	15
4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung	15
4.2 Entwässerung	16
5. Lärmschutz.....	16
6. Sonstige Hinweise	16
UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	17

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der im Jahr 2005 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lidl-Lebensmittelmarktes.

Mit der jetzt geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen Entwicklungsmöglichkeiten für das Nahversorgungszentrum Marienberg manifestiert werden. Weitere Sortimente sowie Dienstleistungen sollen zukünftig zulässig sein. Die zulässige Verkaufsflächenobergrenze im Nahversorgungszentrum wird angehoben. Ein konkretes Vorhaben stellt die geplante Expansion des Lidl-Lebensmittelmarktes dar. Außerdem sind Anpassungen der textlichen Festsetzungen aufgrund neuerer Rechtsprechung erforderlich. Eine Baugrenze wird aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit leicht korrigiert. Außerdem werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechend eines genehmigten Gewerbeobjektes angepasst.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

Im Übrigen kommen die Vorgaben des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Behörden erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 angepasst.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Stadt Übach-Palenberg, am Kreuzungspunkt der Landesstraßen L 225 (Marienstraße) und der L 364 (Grenzweg).

Im Norden begrenzt die L 225 Marienstraße den Bebauungsplan. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die L 364 Grenzweg festgelegt. Im Osten grenzt der Bebauungsplan ans Wurmatal und umfasst Auenbereiche der Wurm. Ebenso schließen sich im Süden Grünlandflächen der Wurmauen an.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,1 ha umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 34, die Flurstücke 354 tw., 690 tw., 368 tw., 367 tw., 247, 347, 317, 257, 256, 318, 306, 305 tw., 304 tw., 138, 310, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 505, 506, 508, 287, 289, 291, 307, 308, 316, 309, 315, 314, 311, 312, 310. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage und Umgebung

Das Plangebiet umfasst neben einem Mehrfamilienwohnhaus an der Marienstraße insbesondere die Einzelhandelsflächen rund um den vorhandenen Lidl-Lebensmittelmarkt. Aufgrund des bestehenden Baurechts entsteht zurzeit an der Marienstraße ein Gewerbeobjekt, in dem neben Einzelhandel auch ergänzende Dienstleistungsnutzungen integriert werden sollen. Zusammen mit dem auf der nördlichen Seite der Marienstraße gelegenen Einzelhandel bildet das Plangebiet den Zentralen Versorgungsbereich Marienberg. Es handelt sich gemäß der „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“ aus 2008 bzw. mit Ergänzungen aus 2009 um ein Nahversorgungszentrum. Die übrigen Flächen umfassen insbesondere Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zur Wurm, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2005 angelegt wurden.

Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 225 Marienstraße und die L 364 Grenzweg. Der Grenzweg stellt auch die Hauptzufahrt zum Parkplatz des Lidl-Lebensmittelmarktes dar. Über beide Straßen ist das Plangebiet gut an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden.

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1 und die Linien 431, 491 und 497 bestehen sehr gute Busverbindungen. Der nächstgelegene DB-Haltepunkt befindet sich rd. 0,5 km Entfernung östlich des Plangebietes.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Bezirksregierung (BezReg) Köln hat bislang keine abschließende Abstimmung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Übach-Palenberg akzeptiert. Haupthindernis ist aus Sicht der BezReg Köln die Einordnung des Einzelhandelsstandortes Marienberg als „Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)“ im Sinne eines Nahversorgungszentrums. Die BezReg Köln ist der Ansicht, dass insbesondere die Anforderung des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) an das „Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels“ in Marienberg derzeit nicht ausreichend sei. Dies spreche derzeit (noch) gegen eine Ausweisung als ZVB. Die Bezirksregierung hat in einem Schreiben an die Stadt Übach-Palenberg zum Ausdruck gebracht, dass für den Fall, dass die Stadt Übach-Palenberg einen den Anforderungen entsprechenden zentralen Versorgungsbereich in Marienberg schaffen wolle, dies so geschehen soll und muss, dass insbesondere das Nebenzentrum Palenberg nicht geschädigt wird.

Die durch die BezReg Köln vertretene Position, dass der Funktionsbereich in Marienberg dann als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann, wenn zukünftig zentrenverträgliche neue Angebote ohne schädliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg angesiedelt werden, korrespondiert mit den grundsätzlichen Überlegungen der Stadt Übach-Palenberg, die ebenfalls an einem zentrenverträglichen Funktionsausbau in Marienberg interessiert ist.

Die Möglichkeiten hierzu stehen den Kommunen zur Verfügung, da gem. § 24 a LEPro die Gemeinden ZVBs als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festlegen.

Die Stadt Übach-Palenberg hat daher ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes aufzeigt und eine Einstufung als Zentralen Versorgungsbereich untermauert. Die Stadt Übach-Palenberg und der Gutachter sind der Ansicht, dass die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Marienberg aufgrund der funktional zugeordneten Stadtteile „westlich der Wurm“ nämlich Marienberg, Scherpenseel,

Windhausen und Siepenbusch mit ca. 4.500 Einwohnern geboten ist. Dies wurde auch durch den Beschluss zur „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“ durch den Rat am 04.02.2010 dokumentiert.

Um aber eine abschließende Abstimmung mit BezReg Köln zu erreichen, ist das Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für den ZVB Marienberg einschließlich der Benennung konkreter Maßnahmen zu dessen Weiterentwicklung erforderlich. Hierzu dient die erfolgte Beauftragung zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Marienberg. Die für das Konzept vorgegebene Prämisse besteht darin, nur solche Empfehlungen zu erarbeiten, die ohne schädliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Palenberg realisiert werden können. Der seitens der Stadt für erforderlich gehaltene Ausbau des Nahversorgungszentrums soll somit andere ZVB in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen.

Die Überlegungen der Stadt Übach-Palenberg zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches treffen zeitlich parallel auf die bereits genannten Investitionsüberlegungen eines privaten Investors, den in Marienberg ansässigen Lebensmitteldiscounter zu erweitern. Der bereits heute großflächige Lebensmittelmarkt soll um 200 m² Verkaufsfläche (VK) erweitert werden und käme damit auf eine VK von insgesamt 1.200 m².

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Empfehlung, weitere Sortimente im Hinblick auf Entwicklung des Nahversorgungszentrums zuzulassen macht eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Sondergebiet erforderlich.

Zusammen mit dem derzeit an der Marienstraße im Bau befindlichen Gewerbeobjekt wird die Erweiterung des Lidl-Marktes die Funktion des ZVB Marienberg stärken. Der Stadtteil Marienberg erfährt durch die Stärkung des ZVB, das jüngst ausgewiesene Baugebiet am Waubacher Weg und die günstige Lage zum DB-Haltepunkt und dem Naherholungsgebiet eine angemessene Aufwertung, die vermutlich zukünftig weitere städtebauliche Maßnahmen wie z.B. die Modernisierung des Wohnungsbestandes nach sich ziehen wird.

Zusätzlich ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, weil die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

nicht der neueren Rechtsprechung entsprechen. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2008, sind baugiebelsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiete mangels Rechtsgrundlage unzulässig (sogenanntes „Windhundrennen“). Der Bebauungsplan aus 2005 enthält noch diese veralteten Festsetzungen.

Eine Baugrenze entlang der Marienstraße wird aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit um 0,5 m korrigiert.

Für das an der Marienstraße im Bau befindliche Gewerbeobjekt wurden aufgrund der Geschossigkeit des Gebäudes Befreiungen gem. § 31 BauGB erteilt. Die Befreiung konnte erteilt werden, weil sich das Vorhaben städtebaulich einfügt. Maßstab für die Höhenentwicklung war hier das Haus Marienstraße 7-9. Das im Bau befindliche Gebäude ist von der Marienstraße aus gesehen III-geschossig. Vom Grenzweg, der topografisch um einige Meter höher liegt, handelt es sich aus bauordnungsrechtlicher Sicht aber nur um ein II-geschossiges Gebäude. Nachträglich wird die Bauleitplanung an diese Situation angepasst. Es werden innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ drei unterschiedliche Nutzungsbereiche ausgewiesen (SO 1, SO 2, SO 3), die unterschiedliche Geschosszahlen und daran angelehnt auch Geschossflächenzahlen aufweisen.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Wurm.

Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet wird durch die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Teverener Heide I/2 des Kreises Heinsberg durchschnitten.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg wird der Großteil des Plangebietes bereits als Sondergebiet mit dem Zusatz „großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ dargestellt. Der Bereich, in dem sich das Mehrfamilienhaus befindet, ist als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Hinzu kommen „Flächen für die Landwirtschaft“.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 wurde der Hinweis zum Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ aufgenommen, so dass folgende Nutzungen zulässig sind:

- Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche
- Weitere nicht innenstadtrelevante Nahversorgungsunternehmen wie z.B. Bach-Shop, Lotto-Toto-Geschäft etc. mit einer Verkaufsfläche von jeweils 100 m²
- Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet wird auf 1.600 m² begrenzt.

Da bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 - Marienstraße – das Verfahren gem. § 13 a BauGB gewählt wird, werden die o.g. Hinweise im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 angepasst.

Bebauungsplan

Der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – soll durch die 1. Änderung überplant werden.

1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels. Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für das Stadtgebiet auch Nahversorgungsbereiche erfasst. Das Plangebiet liegt demnach im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Marienberg (Nahversorgungszentrum).

Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Diese „Übach-Palenderger-Liste“ wurde im Rahmen der Einzelhandelsuntersu-

chung durch die Firma Futura Consult erarbeitet und definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept und im Zuge dessen auch die Liste wurde durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg beschlossen und bildet somit eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung.

1.6 Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung

Es ergibt sich aus den Vorgaben der Landesplanung gemäß § 24a Abs. 1 LEPro, dass bei Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauGB weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigt werden dürfen. Auch wenn nach jüngster Rechtsprechung des § 24a Einfluss verloren hat und nur noch als Grundsatz der Raumplanung zu verstehen ist, gilt es diesen Aspekt in einem ausreichenden Maß in der Abwägung zu betrachten. Auch gilt es bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen den zu beachtenden Katalog von Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu berücksichtigen. Insbesondere ist hier der § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB anzuführen, nach dem bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Es gilt also, die zuvor benannten Aspekte bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen in der Abwägung ausreichend Gewicht beizumessen.

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen findet im zentralen Versorgungsbereich Marienberg statt.

Nach Aussage des Entwicklungskonzeptes des Gutachters stellt eine Erweiterung des Lidl-Marktes eine Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Marienberg dar. Der Lidl-Markt hat eine wichtige Ankerfunktion für den Einzelhandelsstandort Marienberg. Daher ist die geplante Erweiterung als sinnvoll zu betrachten. Eine Gefährdung des ZVB Palenberg und insbesondere des hier ansässigen Lebensmittelvollsortimenters REWE kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden, da eine bauliche Veränderung des Lidl -Marktes ohne Ausweitung der Sortimentsbreite und -tiefe erfolgen soll. Zudem ist zu sehen, dass es sich bei dem Lidl-Markt in Marienberg und dem REWE-Markt in Palenberg nicht um „systemgleiche Anbieter“ mit jeweils zumindest partiell unterschiedlicher Zielgruppenansprache handelt. Im Ergebnis ist aus der gutachterlichen Sicht

zu erwarten, dass es nicht zu nennenswerten Umsatzeinbußen beim REWE-Markt in Palenberg kommen wird, wenn der Lidl-Markt in Marienberg ohne Sortimentsumstellung um ca. 200 m² erweitern wird.

Neben der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes schlägt der Gutachter weitere Entwicklungsmaßnahmen für den ZVB Marienberg vor. Hierzu zählen z.B. die Ansiedlung einer Apotheke (in Kombination mit Arztpraxen), eines Blumenladens, eines – sofern tragfähig – Reformhauses, eines – bereits heute genehmigungsfähigen – Getränkemarktes sowie nicht einzelhändlerische Dienstleister wie z.B. medizinische Versorgungseinrichtungen oder Betreuungseinrichtungen (Senioren / Kinder). Auch Angebote wie z.B. die Ansiedlung einer Reinigung oder eines Reisebüros können als zentrenverträglich und funktionsfördernd eingestuft werden. Neben Empfehlungen zur Ansiedlung rät der Gutachter aber auch von bestimmten Ansiedlungsmaßnahmen ab, um eine Gefährdung anderer ZVB auszuschließen. So kann und sollte kein weiterer Lebensmittel-Vollsortimenter und auch kein Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich von Marienberg angesiedelt werden, um eine Funktionsgefährdung des Nebenzentrums Palenberg zu vermeiden. Bei Beachtung der Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der ZVB Marienberg gestärkt und funktional weiterentwickelt wird.

Die Empfehlungen des Gutachtens werden durch verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen übernommen.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Empfehlung, weitere Sortimente im Hinblick auf Entwicklung des Nahversorgungszentrums zuzulassen macht eine Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Sondergebiet erforderlich. Die Erhöhung von 1.600 m² auf insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche ist im Zusammenhang mit der funktional zugeordneten und zu versorgenden Bevölkerung unbedenklich. Die vorhandene Kaufkraft der Bevölkerung überschreitet den voraussichtlichen Umsatz bei 2.000 m² Verkaufsfläche. Insofern wären die landesplanerischen Vorgaben erfüllt.

Das „Entwicklungskonzept für den Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg“ wird Bestandteil dieser Begründung.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bleibt im Wesentlichen unberührt von der Änderung des Bebauungsplanes. Es werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Beim Lidl-Lebensmittelmarkt sollen 200 m² zusätzlicher Verkaufsfläche zugelassen werden. Die Verkaufsfläche wird dadurch entstehen, dass bereits im Gebäude des Lidl-Lebensmittelmarktes vorhandene Lagerflächen in Verkaufsflächen umgewandelt werden. Das Gebäude wird demnach nicht vergrößert.

Desweiteren werden zusätzliche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß dem Entwicklungskonzept zugelassen. Die entsprechenden Verkaufsflächen werden begrenzt. Hinzu kommen noch ergänzende Dienstleistungen.

Die Anpassung der zulässigen Anzahl der Geschosse an die heute bestehende Situation hat keine gravierenden Auswirkungen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt vor, da die Planung städtebaulich vertretbar ist. Auch die Anpassung der Geschossflächenzahl wird zu keiner tiefgreifenden Veränderung des städtebaulichen Konzeptes führen.

Die Parkplatzflächen werden nicht vergrößert.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll auch zukünftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten

Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes und den beabsichtigten Regelungen bezüglich des Warensortiments sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Innerhalb des Sondergebietes sollen auch zukünftig insbesondere Einzelhandelsbetriebe ergänzt durch Dienstleistungen zugelassen werden.

Zulässig sein werden aufgrund der Aussagen des Entwicklungskonzeptes nahversorgungsrelevante Sortimente. Hierunter fallen Lebensmitteldiscounter, Apotheke, Reformhaus, Blumengeschäft und Getränkemarkt, Ergänzt werden diese Einzelhandelssortimente durch sonstige Dienstleistungen. Hier sind zu nennen: Gastronomiebetriebe, Arztpraxen, medizinische Versorgung, Betreuungseinrichtungen (z.B. für Senioren, Kinder), Reinigung, Geldinstitut und Reisebüro.

Nur die hier aufgeführten Sortimente bzw. Dienstleistungen sind im Sondergebiet zulässig.

Als Randsortimente sind zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Übach-Palenberger Liste bis maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig. Dies entspricht der heute üblichen Aktionswarenfläche im Bereich der Lebensmitteldiscounter.

Die einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen sollten durch Verkaufsflächenobergrenze reglementiert werden, um keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg oder benachbarter Gemeinden auszulösen.

Dies ist aber aufgrund der neueren Rechtsprechung nicht möglich. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2008, sind baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiete mangels Rechtsgrundlage unzulässig (sogenanntes „Windhundrennen“). Der Bebauungsplan aus 2005 enthält noch diese veralteten Festsetzungen.

Zukünftig soll diese Steuerung über eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Die Verkaufsfläche wird als Verhältniszahl angegeben, die in Relation zu der Größe des im Sondergebiet befindlichen Baugrundstücksteiles steht.

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben wird in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit einer Verhältniszahl von 0,172 (dies entspricht in etwa einer Größe von 2000 m²) begrenzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verhältniszahl von 0,172 sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Übach-Palenger Liste“ gemäß der „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer Übach-Palenger-Liste“, Eschweiler, Dezember 2009, mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig:

Lebensmittel	0,103 (dies entspricht in etwa einer Größe von 1.200 m ²)
Getränke	0,052 (dies entspricht in etwa einer Größe von 600 m ²)
Reformhaus	0,026 (dies entspricht in etwa einer Größe von 300 m ²)
Apothekenartikel	0,009 (dies entspricht in etwa einer Größe von 100 m ²)
Schnittblumen	0,009 (dies entspricht in etwa einer Größe von 100 m ²)

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse festgesetzt werden.

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird das Sondergebiet in drei Bereiche SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert. Im zur Marienstraße hin gelegenen SO 3 werden die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Die Zahl der höchstzulässigen Geschosse im SO 3 wird mit III festgesetzt. Das Gebäude Marienstraße 7-9 ist hier der Maßstab für die Festsetzung der Geschosse. Es soll dadurch eine einheitliche Höhengliederung der Gebäude zur Marienstraße erreicht werden. Im SO 2 wird die Zahl der Geschosse auf II festgesetzt. Die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6. Im SO 1 ist die Höhengliederung weniger bedeutend. Daher wird die I-Geschossigkeit festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,0.

Die Festsetzungen im Mischgebiet bleiben erhalten.

Diese Regelungen erscheinen notwendig, um so den Anforderungen des Nahversorgungszentrums gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO.

2.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ soll die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Entlang der Marienstraße im SO 3 soll eine geschlossene Fassadenfront entstehen. Analog erfolgt die Festsetzung im SO 2 und SO 1.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1, SO 2 und SO 3 werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch ergibt sich bei der Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

2.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sollen im SO 1, SO 2 und SO 3 ausnahmsweise zulässig sein, um die Versorgung des Gebiets sicherstellen zu können. Zudem sind solche Nebenanlagen mit dem baulichen Erscheinungsbild des geplanten Sondergebietes verträglich.

2.2.4 Grünflächen

Die östlich und südlich der Sondergebiete gelegenen Grünflächen bleiben von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Weitere Maßnahmen, die über die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes hinausgehen, sind nicht erforderlich. Es entstehen keine zusätzlichen Ausgleichsverpflichtungen.

2.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen sind weiterhin in Geltung.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch zwei Landesstraßen erschlossen. Die L 225 (Marienstraße) verbindet den Stadtteil Scherpenseel mit dem Hauptzentrum Übach und verläuft von West nach Ost durchs Plangebiet. An ihr liegt das SO 3. Der Lidl-Lebensmittelmarkt im SO 2 und SO 1 ist über die in nord-südlicher Richtung verlaufende L 364 (Grenzweg) erschlossen.

Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs nutzt die Zufahrt über die L 364, um zum Lidl-Lebensmittelmarkt zu gelangen. Hier stehen 144 Stellplätze für die Kunden zur Verfügung. Für die Nutzungen im SO 3 an der Marienstraße stehen 37 Stellplätze mit einer Zufahrt im Kreuzungsbereich zur Verfügung.

Zusätzliche Maßnahmen an der Verkehrsinfrastruktur sind durch die geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen und die Ausweisung weiterer Nutzungen nicht erforderlich. Die Stellplatzzahl ist absolut ausreichend.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1 und die Linien 431, 491 und 497 bestehen sehr gute Busverbindungen. Der nächstgelegene DB-Haltepunkt befindet sich rd. 0,5 km Entfernung östlich des Plangebietes.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist sichergestellt und muss nicht geändert werden.

4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist sichergestellt. Das Niederschlagswassers wird gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort versickert. Zusätzliche zu entsorgende Niederschlagswässer entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5. Lärmschutz

Die immissionschutzrechtliche Festsetzung, dass gem. TA Lärm und der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung Wohnnutzung im Sondergebiet (SO 1, SO 2 und SO 3) ausgeschlossen werden muss, besteht auch weiterhin.

6. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Böden zu finden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz 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 gekennzeichnet. Bei der Bebauung dieser Flächen sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

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.

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3.

UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall erforderlich. Diese wird dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten wird.

Da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße – im Wesentlichen nur textliche Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße geändert werden, werden nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst. Eine Regel-UVP-Pflicht besteht daher für das vorliegende Planvorhaben nicht.