

Bebauungsplan Nr. 110 - Einkaufszentrum Am Wasserturm -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

	<p>Einwohnerversammlung am 14.09.2011</p> <p>In der Lohnhalle des Carolus-Magnus-Centrums, Carlstraße 50</p>
<p><u>Antrag:</u></p>	<p>Im Rahmen der Einwohnerversammlung wurden folgende Anregungen und Hinweise abgegeben. Neben einzelnen Fragestellungen, welche in der beigefügten Niederschrift zur Einwohnerversammlung enthalten und beantwortet sind, wurde im Wesentlichen zu folgenden Aspekten Anregungen und Hinweise abgegeben:</p> <p><u>Verkaufsflächen Sondergebiet</u> Im Rahmen der Einwohnerversammlung wurden verschiedene Fragen in Bezug auf die Größe der zulässigen Verkaufsflächen, Sortimente und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gestellt. Es wurde das Vorhaben bzw. die städtebauliche Erforderlichkeit zum geplanten Einkaufszentrum in Frage gestellt. Auch wird befürchtet, dass bei Realisierung des Einkaufszentrums weitere Geschäfte im Zentrum von Übach schließen werden. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Bürgerschaft auch vorgebracht, dass die Planung Sortimente vorsieht, welche auch im Hauptzentrum von Übach bereits vorhanden sind. Somit könnte die Wettbewerbssituation verschärft werden.</p> <p><u>Verkehrssituation</u> Seitens der Bürgerschaft wurde vorgetragen, dass auf der Carlstraße bereits heute hohe Verkehrszahlen zu verzeichnen sind, die besonders morgens zu Rückstaus führen. Es wird befürchtet, dass bei Umsetzung der Planung sich die Verkehrssituation verschlechtern wird. Ferner wurde vorgetragen, dass der Zeitpunkt der Verkehrszählung am Ende des Monats (28.06.2011) ungünstig ist und die Verkehrssituation nicht richtig wiedergegeben würde. Am Datum der Zählung wurde kritisiert, dass die Kunden Ende des Monats weniger Geld zum Einkaufen haben, und das Datum kurz vor den Ferien in NRW und Holland lag. Ferner wurde vorgetragen, dass auf der Carlstraße keine Fußgängerquerung existiert und dass die Straße zu hohen Geschwindigkeiten einlädt.</p> <p><u>Schallimmissionen</u> Seitens der Bürger wurde berichtet, dass bereits im Bestand nicht unerhebliche verkehrsinduzierte Lärmimmissionen zu verzeichnen sind. Hier wurde insbesondere Schwerlastverkehr thematisiert, welcher bei Umsetzung des Vorhabens noch steigen würde. Um das vorhandene Seniorenzentrum ausreichend auch in Bezug auf den Schall zu berücksichtigen, wird angeregt das Einkaufszentrum weiter nach Osten zu verlegen. Auch wurde im Rahmen des zusätzlichen Verkehrs nach den zusätzlichen verkehrsinduzierten Feinstaubbelastungen gefragt.</p> <p><u>Sichtbeziehungen</u> Da das Einkaufszentrum im östlichen Anschluss an die vorhandene Seniorenwohnanlage geplant ist, wird eine Beeinträchtigung des Wohnwertes und des Ausblicks der Wohnungen erwartet. Auch wird befürchtet, dass das Einkaufszentrum sich nicht etablieren und zukünftig leer stehen könnte. Somit sind weitere negative Beeinträchtigungen gegenüber dem Seniorenzentrum zu erwarten.</p>

	<p><u>Beteiligungsverfahren</u> Es wird das Verfahren zur Bürgerbeteiligung kritisiert. Bei dem komplexen Bebauungsplanverfahren sollten zwei getrennte Termine zu den Aspekten Baugebiet und Verkehrssituation vorgesehen werden.</p> <p><u>Planung Einkaufszentrum</u> Seitens der Bürgerschaft wurde vorgetragen, dass das gesamte Gebäude sehr lang und breit ausfallen wird. Es wird angeregt, Lücken in Form von Wegeverbindungen vorzusehen. Ferner wurden Fragen zur Dachgestaltung des geplanten Einkaufszentrums sowie zur Einfügung in das Landschaftsbild gestellt.</p>
<p><u>Beschluss:</u></p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß nachfolgender Begründung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.</p>
<p><u>Begründung:</u></p>	<p><u>Verkaufsflächen Sondergebiet</u> Der Bebauungsplan sieht ein Einkaufszentrum mit 9.600 m² vor. Ferner werden für einzelne Sortimente die Verkaufsflächen genauer begrenzt. Bereits frühzeitig wurde die Planung mit der Bezirksregierung, der IHK und dem Einzelhandelsgutachter angestimmt. So wurden bei der Planung anfangs auch höhere Verkaufsflächen bei einzelnen Sortimenten angestrebt. Aufgrund der vorgenommenen Abstimmungen sowie auf Grundlage der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse wurden die Begrenzungen der Verkaufsflächen so gewählt, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder benachbarter Gemeinden zu erwarten sind. Aus der gutachterlichen Sicht ist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit einer Verkaufsflächengröße von insgesamt 9.600 m² gegeben.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg im Hauptzentrum Übach. Durch diese im Jahr 2009 vorgenommene Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche wird bereits deutlich, dass das Plangebiet eine Entwicklungsfläche des Hauptzentrums darstellt. Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, das Hauptzentrum der Gemeinde weiter zu entwickeln und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenerger Bevölkerung zu verbessern. Bereits vor einigen Jahren konnten neue Einzelhandelsstrukturen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Carolus Magnus erfolgreich angesiedelt werden. Das Alt-Areal bietet durch die freigewordenen Flächen neue Flächenpotenziale für eine Entwicklung, welche im bisherigen Zentrum nicht in einem ausreichenden Maß vorliegen bzw. vorlagen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Das Einkaufszentrum soll die Angebotsstruktur des Zentrums unter Berücksichtigung der mittelzentralen Funktion der Stadt Übach-Palenberg stärken und abrunden. Im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ist die Stadt Übach- Palenberg bestrebt, diesen zentralen Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges gegenüber dezentraleren Standorten für eine bauliche Entwicklung vorzuziehen. Es sollen somit die gut integrierten innerstädtischen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung überplant und für die beabsichtigte Entwicklung aktiviert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum geschaffen werden, um das Ziel der Stadt Übach-Palenberg, hier eine neue Mitte zu etablieren, umsetzen zu können.</p> <p>In der Verträglichkeitsanalyse kann festgestellt werden, dass für das Hauptzentrum Übach nicht unwesentliche Umsatzverlagerungen zu erwarten sind. Für einzelne Branchen wie Schuhe / Lederwaren sowie Drogerieartikel sind Umsatzverlagerungen über 10 % für das Hauptzentrum zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die</p>

Umverlagerung innerhalb des Zentrums stattfindet. Hier ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung, durch entsprechende Festsetzungen eine marktregulierende Steuerung vorzunehmen bzw. einzelne Betriebe zu schützen. Die ermittelten Umsatzzumlenkungen sind mit Blick auf das Hauptzentrum als unkritisch zu bewerten, da die absolut zu erwartende, geringe Größenordnung der Umlenkungen keinen Funktionsverlust des Zentrums erwarten lassen. Auch wird angeführt, dass vielmehr der gegenteilige, städtebaulich außerordentlich wünschenswerte Effekt darin bestehen wird, dass das Hauptzentrum Übach funktional gestärkt wird, wenn in diesen Sortimentsgruppen Ansiedlungen von Betrieben in der geplanten Größenordnung vorgenommen werden. Der genannte Effekt ist aus der gutachterlichen Sicht auch deshalb als besonders wünschenswert anzusehen, da hierdurch erwartet werden kann, dass Kaufkraft, die derzeit in dezentralen Lagen der Stadt Übach-Palenberg (Gewerbegebiet Übach) gebunden wird, zugunsten des Hauptzentrums „zurückgeholt“ werden kann.

Innerhalb des Einkaufszentrums werden insbesondere zentrenrelevante Sortimente geplant, um die im Hauptzentrum fehlenden Branchen und Sortimente zu kompensieren. Darüber hinaus sollen auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel und Drogerie im Einkaufszentrum angesiedelt werden, um das Angebot des Haupt- und des Einkaufszentrums abzurunden. Hier ist insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters Ziel der Planung. Aber es werden nicht nur Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten geplant, welche derzeit im Hauptzentrum noch nicht vertreten werden. Somit sind zum Teil Betriebe mit gleichem Sortimentsbereich zu erwarten, was jedoch für ein Hauptzentrum eines Mittelzentrums nicht ungewöhnlich ist.

Verkehrssituation

Zum Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre auf die umliegenden Straßen überprüfen zu können. Vor den Sommerferien 2011 wurden dazu umfangreiche Bestandserhebungen und Verkehrszählungen durchgeführt. Bei der Verkehrserhebung konnten die Spitzenstunden am Nachmittag zwischen 17.00 und 18.00 Uhr festgestellt werden. Die Verkehrszählung wurde bewusst an dem benannten Datum gewählt, um ein repräsentatives Ergebnis zu erzielen. Denn zum Zeitpunkt der Zählung waren weder in NRW noch in den benachbarten Niederlanden Sommerferien. Auch der Zeitpunkt am Ende des Monats ist repräsentativ.

Anhand der Ergebnisse sind heute die fünf untersuchten Knotenpunkte aus verkehrstechnischer Sicht ausreichend leistungsfähig, auch wenn subjektiv ein anderer Eindruck bestehen kann. Auf Grundlage des festgesetzten Einkaufszentrums und den zulässigen Verkaufsflächen wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen abgeleitet. Dabei wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung jeglicher induzierter Verkehr als Neuverkehr betrachtet. Bei dem Neuverkehr wurde angenommen, dass 30 % aus Richtung Norden über die Carlstraße, 50 % aus Richtung Osten über die Friedrich-Ebert-Straße und 20 % aus Richtung Südwesten über die Straße Carlsplatz das Einkaufszentrum ansteuert.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung kann festgestellt werden, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit bei den untersuchten Knotenpunkten auch bei Umsetzung der Planung gegeben ist. Insgesamt können für die Knotenpunkte Qualitätsstufen zwischen A (sehr gut) und C (ausreichend) erzielt werden. Einzelne Knotenpunkte werden aufgrund der zusätzlichen Verkehre eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit (Abstufung der Qualitätsstufe von A auf B oder B auf C) erfahren. Jedoch ist eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung

bei Umsetzung der Planung sichergestellt. Bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Knotenpunkte sind aus Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten nicht erforderlich. Dennoch werden nach Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger die Knotenpunkte Carlstraße / Am Wasserturm sowie Carlstraße / Carlsplatz / Friedrich-Ebert-Straße baulich ertüchtigt, um eine bessere Leistungsfähigkeit zu erzielen. Im Fazit kann somit festgehalten werden, dass durch die Planung ein größeres Verkehrsaufkommen erzeugt wird, was zu einer höheren Verkehrsfrequentierung der umliegenden Straße führt. Jedoch können auch unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen die Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes eine leistungsfähige und sichere Verkehrsabwicklung nach Aussage des Verkehrsgutachters darstellen.

Schallimmissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die verursachten Geräuschimmissionen durch die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück an den umliegenden Nutzungen nach TA-Lärm und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nach der 16. BImSchV und der DIN 18005 untersucht.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann für den gewerblichen Lärm festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags an allen Immissionsorten eingehalten werden können. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die geplante Anlieferzone des Einkaufszentrums auf der Westseite eingehaust bzw. durch eine Lärmschutzwand verlängert oder andere Maßnahmen der Pegelreduktion der Geräuschquelle (absorbierende Verkleidung) vorgesehen werden. Vorgenannte Maßnahmen (Einhausung, Lärmschutzwand) ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 110 mit seinen Festsetzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Öffnungszeit des Einkaufszentrums über die gesamte Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) berücksichtigt. In diesem Fall ist jedoch nach 22.00 Uhr mit abfahrenden PKW zu rechnen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Es kann jedoch festgestellt werden, dass die Anlieferung außerhalb der Tageszeit zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Umfeld führen wird. Folglich wird davon ausgegangen, dass eine nächtliche Anlieferung nicht genehmigungsfähig ist.

Das Seniorenwohncentrum im direkten westlichen Anschluss sowie ein weiteres Seniorenwohncentrum südwestlich des Plangebietes ordnen sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Carlstraße Süd“ innerhalb von Mischgebieten nach § 6 BauNVO ein. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung könnten sich diese Anlagen auch innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten einordnen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden hier die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA-Lärm berücksichtigt. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes, unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung dieser Gebiete und aus Gründen der Rechtssicherheit wäre für eine sachgerechte Abwägung hier anzustreben, den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass für die beiden Seniorenwohnanlagen selbst der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden kann.

In Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung vorgenannter Maßnahmen nach der vorliegenden Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen und entsprechende Auflagen

(Einhausung, Anlieferzeiten) vorzugeben. Auch ist bei Aufstellung des Bebauungsplanes für das anschließende Seniorenzentrum mit geringeren Lärmauswirkungen zu rechnen, als durch die vormals festgesetzten Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 71 bzw. 71, 6. Änderung zulässig waren.

Für den Verkehrslärm durch zusätzliche Fahrzeugbewegungen in den umliegenden Straßen kann festgehalten werden, dass zwar zum Teil Erhöhungen durch den zusätzlichen Verkehr erwartet werden, jedoch wird keine Überschreitung der sog. Sanierungswerte von 70 / 60 dB(A) (tags / nachts) sowie eine Erhöhung um 3 dB(A) verzeichnet, was eine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV zur Folge hätte. Die verkehrlichen Veränderungen im öffentlichen Straßenraum sind aus Sicht der Lärmsituation unkritisch.

Eine Untersuchung der zusätzlichen Feinstaubbelastung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen, da eine aufwändige und umfangreiche Berechnung der Feinstaubbelastung erst sinnvoll ist, wenn bereits hohe Vorbelastungen im Bestand zu verzeichnen sind. Von einer unverträglichen Vorbelastung im Umfeld ist derzeit nicht auszugehen.

Sichtbeziehungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein bis zu zweigeschossiges Gebäude längs der bestehenden Grünfläche in direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum geschaffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 13,5 m fest. Selbst bei Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 110 ist jedoch nicht zu erwarten, dass die vormals festgesetzte Gebäudehöhe von 13,5 m überschritten wird. Somit sind hier keine Änderungen aus planungsrechtlicher Sicht zu erwarten, welche nachteilig für die Nachbarschaft sind. Jedoch rückt bei Aufstellung des Bebauungsplanes die überbaubare Grundstücksfläche zum Teil näher an das benachbarte Gebäude heran. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass aus Lärmschutzgründen die geplante Anlieferung gegenüber dem Seniorenzentrum entsprechend überbaut und eingehaust werden soll. Bei der Umsetzung der Planung sind jedoch auch die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Bauordnung einzuhalten. Somit kann ein bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstand gewahrt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah ferner eine bauliche Verbindung zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet durch eine Überbauung des Fußwegs vor. Aufgrund der bereits vollzogenen Entwicklung der Seniorenwohnanlage wird an dieser Festsetzung nicht mehr festgehalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen ein modernes Einkaufszentrum mit entsprechenden Verkaufsflächen und Sortimenten. Somit soll das Einkaufszentrum sich am Standort etablieren und zu einer Ergänzung der Angebotssituation im Hauptzentrum Übach beitragen. Durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde bereits im Jahr 2009 das Entwicklungspotenzial für das Hauptzentrum erkannt. Dementsprechend wurde der zentrale Versorgungsbereich in der heutigen Ausprägung abgegrenzt. Folglich soll durch die Umsetzung der Planung auch vorhandenes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Übach-Palenberg gebunden werden. Aus vorgenannten Gründen ist nicht mit einem Leerstand zu rechnen. Der Investor beabsichtigt, eine hohe Summe zur Errichtung des Einkaufszentrums zu investieren. Es werden langfristige Mietverträge mit den Mietern geschlossen. Daher ist es ureigenes Interesse des Investors, das Einkaufszentrum am Standort langfristig zu betreiben.

Beteiligungsverfahren

Die vorgenommene Bürgerversammlung wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB am 14.09.2011 durchgeführt. Ferner wurde der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte ortsüblich und unter Berücksichtigung der Wochenfrist. Somit kann den formalen Anforderungen des Baugesetzbuches entsprochen werden. Es wird somit angeführt, dass neben der einmonatigen Auslegung des Plans zusätzlich eine Bürgerversammlung vorgesehen wurde. Die Öffentlichkeit hatte somit verschiedene Möglichkeiten, sich in das Planverfahren mit Ihren Anregungen einzubringen.

Planung Einkaufszentrum

Das Einkaufszentrum soll als ein zusammenhängendes Gebäude längs der neuen Straße Am Wasserturm errichtet werden. Somit sollen die neuen Ladeneinheiten sich baulich aneinanderreihen und mit einem zentralen Verbindungsweg auf der Ostseite des Gebäudes miteinander verbunden werden. Planerisches Ziel ist es, ein zusammenhängendes Einkaufszentrum in Form eines Gebäudes mit einem gemeinsamen Auftritt zu schaffen. Die Anlieferung des Einkaufszentrums soll auf der Westseite in Form einer Umfahrt vorgesehen werden. Aus vorgenannten Gründen ist die bauliche Trennung in mehrere Einheiten aus planerischer Sicht sowie aus Gründen der Erschließung und Organisation des Einkaufszentrums nicht gewünscht bzw. unpraktikabel. Eine solche Trennung und die Führung der Wege durch das Sondergebiet würden auch zu Konflikten mit der Anlieferung führen. Somit kann den Anregungen nicht nachgekommen werden, Lücken im Gebäude für Wege- und Sichtachsen vorzusehen.

Das Gebäude soll nach derzeitiger Planung an mehreren Stellen abgeknickt werden und an diesen Stellen einen Materialwechsel aufweisen. Auch soll das Gebäude grundsätzlich in einer eingeschossigen Bauweise errichtet werden. An der nördlichen und südlichen Kopfseite sowie im Zentrum des Gebäudes sind auch zweigeschossige Aufbauten konzipiert. Durch die vorgesehene Planung soll die Länge des Gebäudes gebrochen und aufgelockert werden. Bezüglich der Dachflächengestaltung ist derzeit eine Flachdachkonstruktion geplant. Vorgenannte, gestalterische Aspekte sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern stellen die derzeitige Detailplanung dar.

In dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 110 wurde das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wie folgt beschrieben und bewertet: Aufgrund der vorhandenen Schachtstandorte soll das geplante Einkaufszentrum sich auf den westlichen Teil des Plangebietes (westl. Straße „Am Wasserturm“) beschränken. Der östliche Bereich soll vorwiegend durch Stellplätze genutzt werden. Durch diese Konzeption kann das Einkaufszentrum die vorhandenen baulichen Strukturen arrondieren. Über die Straße „Am Wasserturm“ kann weiterhin eine Blickbeziehung auf die Bergehalde ermöglicht werden. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden keine wesentlichen Änderungen erwartet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Rahmenbedingungen geschaffen, dessen Auswirkung auf das Landschafts- und Siedlungsbild mit denen aus dem geltenden Planrecht in etwa gleich zu setzen sind.

Eine großflächige, den städtebaulichen Kennziffern entsprechende Überbauung ist weiterhin möglich. Hierdurch können die im Realbestand prägenden Freiräume- und Grünstrukturen, mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche, größtenteils überformt werden. Durch das geltende Planrecht werden bereits heute bauliche Maßnahmen vorbereitet, welche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Siedlungsbild hätten. Erhebliche Eingriffe werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erwartet.

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

Bebauungsplan Nr. 110 - Einkaufszentrum Am Wasserturm -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	Bürger A
<u>Antrag:</u>	<p>Es ist anzunehmen, dass durch die entstehenden Geräuschemissionen sowie durch speziell von niedertourig betriebenen Motoren, wie sie bei Lastkraftwagen zum Einsatz kommen, entstehende sehr schwer einschätzbare frequenzbedingte Vibrationserscheinungen in nicht unerheblichem Maße die Umgebung beeinträchtigen werden. Diese Erscheinungen werden durch die Tatsache noch verstärkt, dass in der vorliegenden Planung die Anlieferung offensichtlich durch eine Stichstraße erfolgen soll, und somit die Emissionen durch rangierende Fahrzeuge noch verstärken wird.</p> <p>Da diese Erscheinungen logistisch bedingt meistens in den Morgen- oder Abendstunden auftreten werden, ist davon auszugehen, dass die in der direkt angrenzenden Bebauung wohnenden Senioren in besonderem Maße in Ihrer Wohnqualität beeinträchtigt werden und letztendlich auch eine Wertminderung der Immobilien nicht auszuschließen ist.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Planung in Bezug auf die Anlieferung nochmals zu umdenken und diesen Punkt zum Schutz der Anwohner im Bebauungsplan aufzunehmen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die endgültige Planung einer erneuten Öffentlichkeitsauslage bedarf.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird in Teilen gefolgt.
<u>Begründung:</u>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der konkreten Planung erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die verursachten Geräuschemissionen durch die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück an den umliegenden Nutzungen nach TA-Lärm und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nach der 16. BImSchV und der DIN 18005 untersucht.</p> <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann für den gewerblichen Lärm festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags an allen Immissionsorten eingehalten werden können. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die geplante Anlieferzone des Einkaufszentrums auf der Westseite eingehaust bzw. durch eine Lärmschutzwand verlängert oder andere Maßnahmen der Pegelreduktion der Geräuschquelle (absorbierende Verkleidung) vorgesehen werden. Vorgenannte Maßnahmen (Einhausung, Lärmschutzwand) ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 110 mit seinen Festsetzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Öffnungszeit des Einkaufszentrums über die gesamte Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) berücksichtigt. In diesem Fall ist jedoch nach 22.00 Uhr mit abfahrenden PKW zu rechnen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Es kann jedoch festgestellt werden, dass die Anlieferung außerhalb der Tageszeit zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Umfeld führen wird. Folglich wird davon ausgegangen, dass eine nächtliche Anlieferung nicht genehmigungsfähig ist.</p>

Das Seniorenwohncentrum im direkten westlichen Anschluss sowie ein weiteres Seniorenwohncentrum südwestlich des Plangebietes ordnen sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Carlstraße Süd“ innerhalb von Mischgebieten nach § 6 BauNVO ein. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung könnten sich diese Anlagen auch innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten einordnen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden hier die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA-Lärm berücksichtigt. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes, unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung dieser Gebiete und aus Gründen der Rechtssicherheit wäre für eine sachgerechte Abwägung hier anzustreben, den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass für die Seniorenwohnanlagen selbst der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden kann.

In Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung vorgenannter Maßnahmen nach der vorliegenden Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen und entsprechende Auflagen (Einhausung, Anlieferzeiten) vorzugeben. Auch ist bei Aufstellung des Bebauungsplanes für das anschließende Seniorenzentrum mit geringeren Lärmauswirkungen zu rechnen, als durch die vormals festgesetzten Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 71 bzw. 71, 6. Änderung zulässig waren, da nach Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung selbst die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

Somit kann auch die Befürchtung einer Wertminderung der Immobilie Seniorenwohnanlage nicht bestätigt werden. Es kann im Gegenteil durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 dafür Sorge getragen werden, dass das benachbarte Seniorenzentrum eine gewichtigere Berücksichtigung im Rahmen des Abwägungsvorgangs erfährt. Dem Ansinnen des Einsenders kann somit entsprochen werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gegenüber vorausgegangenen Planungen die Anlieferung nicht mittels einer Stichstraße mit Wendebereich im Westen des Sondergebietes geplant ist. Es wurde die Planung dahingehend geändert, dass eine Umfahrt für den Anlieferverkehr im Westen des Sondergebietes geplant ist. Somit werden Wende- und Rangiervorgänge im Nahbereich des Seniorenzentrums reduziert und unter Berücksichtigung einer eingehausten Anlieferung bzw. Durchfahrt kann der Lärm am Emissionsort durch aktive Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden. Der Anregung kann folglich durch die geänderte Erschließung nachgekommen werden.

Mögliche Konflikte durch Vibrationserscheinungen oder Erschütterungen, ausgelöst durch Anlieferverkehr wird erfahrungsgemäß auch nach Einschätzung des Immissionsschutzgutachters nicht erwartet. Dieser Aspekt ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Kenntnis der detaillierten Planung und Materialverwendung zu berücksichtigen und ggf. durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu lösen.

Ferner wird bestätigt, dass der aktualisierte Bebauungsplan-Entwurf einschl. Anlagen und Gutachten noch mal öffentlich ausgelegt wird. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Planentwurf für die Dauer eines Monats im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg nach öffentlicher Bekanntmachung ausgelegt. Hier kann sich die Öffentlichkeit erneut zur Planung äußern und Anregungen und Hinweise vortragen.

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

Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 12 20 50250 Pulheim		
<u>Antrag:</u>	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan zutreffend beschrieben ist, befindet sich das Planungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verwaltungsgebäude der Zeche Carolus Magnus, das als Baudenkmal erfasst ist. Gemäß § 9 Abs. 1 b und § 21 Abs. 4 DSchG NW wird hinsichtlich der Detailplanung der Bebauung um entsprechende Beteiligung des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland gebeten.		
<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 Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt, die Planung konnte mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege einvernehmlich abgestimmt werden.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			

**Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	Wasserverband Eifel-Rur		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 10 25 64 52325 Düren		
<u>Antrag:</u>	Eine eventuelle Einleitung in den Übach muss noch detailliert untersucht werden. Ansonsten werden seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur keine Bedenken geäußert		
<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 Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Sondergebiet und das auf der festgesetzten Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser in den Übach einzuleiten. Hier wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die zulässige Einleitmenge in den Übach ermittelt. Da jedoch keine ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Übach nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie dem Wasserverband Eifel-Rur möglich ist, bedarf es einer Rückhaltung des Niederschlagswassers und einer gedrosselten Einleitung in das Gewässer. Aufgrund der vorgegebenen Einleitmenge und der im Plangebiet zu erwartenden anzuschließenden versiegelten Fläche wird eine Rückhaltung von rd. 1.700 m³ innerhalb des Plangebietes erforderlich. Geplant ist, die erforderliche Rückhaltung durch ein offenes Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes zu schaffen. Der Bebauungsplan berücksichtigt in den planungsrechtlichen Festsetzungen das Regenrückhaltebecken.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			

**Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	Stadt Übach-Palenberg Der Bürgermeister - FB 2 -		
<u>Anschrift:</u>			
<u>Antrag:</u>	Planungsrechtliche Bedenken bestehen aufgrund fachlicher Kenntnis nicht. Ich weise jedoch bereits an dieser Stelle darauf hin, dass im Rahmen des Erschließungsvertrages darauf zu achten ist, dass der Stadt Übach-Palenberg keine Aufwendungen bzw. Auszahlungen entstehen dürfen, welche nicht im Rahmen von § 82 GO zulässig sind bzw. welche nicht an Dritte weiter gegeben werden können.		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein städtebaulicher Vertrag bzw. ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor geschlossen wird, in dem sich der Investor zur Kostenübernahme der Planung und Erschließung bereit erklärt.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			

Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	Thyssengas GmbH		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 10 44 51 44044 Dortmund		
<u>Antrag:</u>	<p>Von dem im Betreff genannten Bebauungsplan ist die o.g. Gasfernleitung L 037/001/000 betroffen, die in einem Übersichtsplan eingetragen wurde. Die Erdgasdruckleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen von 8,0 m (beidseitig 4,0 m), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p> <p>Es werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben, sofern:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen von 8,0 m (beidseitig 4,0 m) als mit Leitungsrechten belastete Fläche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird, 2. in den textlichen Begründung zum o.g. Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird, 3. die im Betreff genannte Ferngasleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird, 4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen uns unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, 5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden 		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird die Hauptversorgungsleitung einschl. der Schutzstreifen nachrichtlich gekennzeichnet. Ferner wird im Anschluss der textlichen Festsetzung ein Hinweis zur Leitung und deren Schutzanweisung aufgenommen. Da sich innerhalb des Plangebietes die Leitung nur innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche einordnet, wird von der nachrichtlichen Kennzeichnung eines Leitungsrechtes abgesehen.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			

Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

**Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	NEW Netz GmbH		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 11 04 52501 Geilenkirchen		
<u>Antrag:</u>	<p>Gegen die o. g. Baumaßnahmen / den o. g. Bebauungsplan erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände.</p> <p>Nach Sichtung der uns zugesandten Unterlagen ist eine Umlegung bzw. Neuverlegung unserer Versorgungsleitungen und die Ausweisung von Versorgungsflächen zur Errichtung einer Trafostation in dem von uns markierten Bereich (s. Anlage) des Baugebietes erforderlich.</p> <p>Wir bitten daher, falls noch nicht geschehen, uns die endgültigen Ausbaupläne in digitaler Form (dwg Format) zuzusenden und uns an den Planungsgesprächen zu beteiligen, damit wir mit den konkreten Ausführungsplanungen beginnen können.</p> <p>Müssen bereits vorhandene Versorgungsleitungen der NEW Netz GmbH gesichert oder verlegt werden, so nehmen Sie bitte unverzüglich Kontakt mit uns auf.</p> <p>Sich daraus ergebende Kosten werden nach Aufwand bzw. Konzessionsvertrag abgerechnet.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	Im Bebauungsplan wurden die erforderlichen Trafostationen durch entsprechende Festsetzungen (textlich und zeichnerisch) berücksichtigt. Die geplante Trafostation östlich der Straße Am Wasserturm wird durch eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität berücksichtigt. Der zweite Standort der Trafostation im Norden des Sondergebietes wird nicht zeichnerisch, sondern textlich unter Bezugnahme des § 14 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann den Anforderungen der NEW Netz GmbH nachgekommen werden. Den Anregungen konnte somit gefolgt werden.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 110 - 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		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 33 30 52120 Herzogenrath		
<u>Antrag:</u>	<p>Bezug nehmend auf Ihren o.g. Bebauungsplan teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits, in versorgungstechnischer Sicht, für die Trinkwasserversorgung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Aufgrund der unter 6 „Bodenschutz“ beschriebenen Problematik bezüglich der Sicherung der Schächte Carolus Magnus 1 und 2 werden wir die bestehenden Gewerbebetriebe sowie das geplante Einkaufszentrum mittels „Stichleitungen“ versorgen. Eine Umlegung der bestehenden Leitung DN 225 im Bereich des geplanten Einkaufszentrums wird nur in einer Trasse außerhalb des Schachtsicherungsbereiches möglich sein.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- / Ausführungsplanung wird eine Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber in Bezug auf die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgen.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			

**Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	Wehrbereichsverwaltung West		
<u>Anschrift:</u>	Wilhelm-Raabe-Str. 46 40470 Düsseldorf		
<u>Antrag:</u>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass – unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird die Annahme bestätigt, dass innerhalb des Plangebietes bzw. Baugebietes keine Gebäude errichtet werden sollen, welche eine Höhe von 20 m erreichen oder überschreiten. Das Einkaufszentrum soll sich im Wesentlichen über ein Geschoss sowie in Teilen über ein zweites Geschoss erstrecken. Im Bebauungsplan sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird die Höhe von 20 m durch die Planung nicht erreicht.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			

Bebauungsplan Nr. 110 - 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 Übach-Palenberg Der Bürgermeister - FB 3 -
<u>Antrag:</u>	<p>Grundsätzlich wird der Bebauungsplan 110, der die Ansiedlung eines Einkaufszentrums Am Wasserturm vorsieht, durch den hiesigen Fachbereich begrüßt.</p> <p>Dennoch muss auf folgende Punkte hingewiesen werden, damit eine eventuelle Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung und damit auch für die Besucher des Einkaufszentrums minimiert bzw. ausgeschlossen werden kann.</p> <p>In dem Bereich der weiteren Schachtschutzzone der Schächte der ehemaligen Zeche Carolus Magnus, die in einem Radius von 60 m verläuft, soll der Kundenparkplatz des Einkaufszentrums angelegt werden. Zudem soll die bereits bestehende Erschließungsstraße „Am Wasserturm“ nach Osten in den Bereich der weiteren Schutzzone verlegt werden. Mögliche Gefahren, wie z.B. Schwimmsandeinbrüche oder der Anstieg des Grundwassers nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen im Braunkohlerevier können hierbei aus Sicht des hiesigen Fachbereichs nicht unerwähnt bleiben.</p> <p>Der bisherige Alarmplan für die Schächte Carolus Magnus, der gemeinsam mit der Bezirksregierung Arnsberg, der Stadt Übach-Palenberg und der Firma DMT GmbH & Co. KG erarbeitet wurde, ist beim Bau des Einkaufszentrums und des vorgelagerten Parkplatzbereiches zwingend zu überarbeiten. Vor allem vor dem Hintergrund, da sich das Stadtgebiet der Stadt Übach-Palenberg in der Erdbebenzone 3 befindet.</p> <p>Von daher sollte zu den beiden Aspekten der Anlegung des Kundenparkplatzes und der Verlegung der Erschließungsstraße in den Bereich der weiteren Schutzzone der Schächte die Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten dokumentiert werden.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.
<u>Begründung:</u>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde gemäß Anregung ein Gutachten zur Bebauung und Nutzung des weiteren Schachtschutzbereiches erstellt. Dem Bericht über das Sicherungskonzept kann entnommen werden, dass nach weiteren Sondierungen der engere Schachtschutzbereich von vormals 25 auf nun 21 m reduziert werden kann. Dieser engere Schachtschutzbereich muss permanent gegen unbeabsichtigtes Betreten durch eine Zaunanlage um die Schächte gesichert werden. Für die Inanspruchnahme des weiteren Schachtschutzbereichs gemäß Planung werden folgende Vorgaben im Sicherungskonzept getroffen. Es ist analog der vorhandenen Sicherungsmaßnahmen des Schachtes Carolus Magnus II eine Erweiterung des Frühwarnsystems durch Einrichtung zusätzlicher Extensometer vorzusehen. Ferner ist für die Verkehrsflächen ein Verzögerungshorizont durch Einbau eines Geogitters als temporäre Tagesbruchsicherung zu berücksichtigen. Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) müssen außerhalb der weiteren Schachtschutzzone geführt werden. Ferner ist ein Versickern von Niederschlagswasser sowie Anlagen zur Regenwasserbeseitigung innerhalb der Schachtschutzzone nicht zulässig. Die neue Straße Am Wasserturm soll nach</p>

Angaben der Gutachter möglichst gering durch Durchgangsverkehr sowie Schwerlastverkehr belastet werden. Ferner bedarf es zur Räumung der Parkplatzfläche einer Ausfahrt außerhalb der Schachtschutzzonen.

Nach Aussage des Berichtes über das Sicherungskonzept verbleibt ein gewisses Restrisiko. Dieses Restrisiko ist jedoch ein mathematisch-theoretisches Risiko, was Tageseinbrüche im weiteren Schachtschutzbereich nicht in Gänze ausschließen kann. Durch die vorgegebenen Sicherungsmaßnahmen kann eine für die geplante Nutzung des Plangebietes ausreichende Sicherheit erreicht werden. Gefahren für Leib und Leben bestehen grundsätzlich nicht, es ist im weiteren Schachtschutzbereich lediglich bei theoretischen Tageseinbrüchen mit Absackungen bis 0,5 m zu rechnen. Da in diesem weiteren Schachtschutzbereich keine Gebäude errichtet werden dürfen, ist auch diesbezüglich nicht mit einer Gefahr für Nutzer auszugehen.

Die engere und weitere Schachtschutzzone ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ferner sind die durch die Festsetzungen der Maßnahmenfläche, der Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche aus dem Gutachten zu berücksichtigenden Aspekte im Bebauungsplan aufgegriffen. Oben genannte Sicherungsmaßnahmen können bei der Planung berücksichtigt und sollen im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren als Vorgaben beachtet werden. Der Bebauungsplan ist folglich in Bezug auf das Sicherungskonzept zu den Schächten Carolus Magnus I und II vollziehbar.

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

Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH		
<u>Anschrift:</u>	Postfach 1607 52204 Stolberg		
<u>Antrag:</u>	<p>Wir danken für Ihr Schreiben und teilen Ihnen mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im Namen der EWV Energie- Wasser- Versorgung GmbH weisen wir jedoch darauf hin, dass bei Änderungen an Anlagen der Gesellschaft gem. Gas-Konzessionsvertrag § 2, Abs. 4 die Folgekosten im vollen Umfang vom Veranlasser zu tragen sind.</p> <p>Im Zuge der Umlegung unserer Gashochdruckleitung werden wir im Bereich der verfüllten Schächte ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorsehen. Auch hier verweisen wir auf die Folgekostenregelung.</p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich der Gasnetzumlegung sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an dem laufenden Verfahren zu beteiligen.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens, insbesondere im weiteren Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			

Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	Kreis Heinsberg
<u>Anschrift:</u>	52523 Heinsberg
<u>Antrag:</u>	<p><u>Ordnungsamt – Rettungsdienst</u> Aus Sicht des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes bestehen keine Bedenken. Im Rahmen der beabsichtigten Straßenbaumaßnahmen und Sperrungen der an dem Grundstück der Rettungswache angrenzenden Straßen ist zu beachten, dass es zu keinen Behinderungen beim Ausrücken des Einsatzfahrzeuges kommen darf. Ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen sind frühzeitig mit mir abzustimmen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Zur Planung müssen von mir derzeit Bedenken erhoben werden, da die Entwässerung des Gebietes unter Berücksichtigung des § 51a LWG nicht geregelt ist. Dies begründe ich wie folgt:</p> <p>Es ist geplant, das Niederschlagswasser ggf. dem Übach zuzuführen.</p> <p>Unterhalb der Ortslage ist der Übach möglicherweise hochwassergefährdet. Nach Angaben des WVER sind weitere Einleitungen in den Übach vermutlich unschädlich. Dies wird aber zurzeit noch genauer geprüft. Weitergehende Aussagen hierzu liegen mir nicht vor. Ich empfehle deshalb, den WVER in den Abstimmungsprozess mit einzubeziehen.</p> <p>Sofern eine Einleitung in das Gewässer realisierbar sein sollte, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Das Merkblatt kann auf der Homepage der Kreisverwaltung Heinsberg heruntergeladen werden. Weitere Auskünfte erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452 / 13-61 43. Eine Vorabstimmung wird empfohlen.</p> <p>Im Umweltbericht wird auf Seite 30/31 der Übach zwar textlich erwähnt. Auswirkungen aus einer möglichen Einleitung wurden jedoch nicht untersucht oder bewertet. Hier ist m. E. eine Ergänzung erforderlich.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten</u> Ich verweise auf die Stellungnahme Az. 70 40 00 / Sy vom 06.01.2010, welche ich Ihnen nochmals als Kopie beigefügt habe.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Begründung:</u>	<p><u>Ordnungsamt – Rettungsdienst</u> Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser an die Kanalisation der neu zu verlegenden Straße Am Wasserturm eingeleitet werden kann. Entsprechende Kapazitäten</p>

liegen vor. Das auf der festgesetzten Parkplatzfläche anfallende Niederschlagswasser wird in den Übach eingeleitet. Hier wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die zulässige Einleitmenge in den Übach ermittelt. Da das anfallende Niederschlagswasser nicht ungedrosselt in den Übach eingeleitet werden kann, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Das notwendige Volumen für die Rückhaltung kann innerhalb des Plangebietes vorgehalten werden.

Entsprechende Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht wurden vorgenommen.

Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.

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

Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	IHK Aachen
<u>Anschrift:</u>	Postfach 10 07 40 52007 Aachen
<u>Antrag:</u>	<p>Gegen die geplante Entwicklung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.600 m² Verkaufsfläche im Hauptzentrum von Übach-Palenberg bestehen grundsätzlich keine Bedenken seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen, da das Vorhaben frühzeitig mit uns abgestimmt worden ist.</p> <p>Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass in den mitgelieferten Planunterlagen innerhalb der Begründung Angaben zu den zulässigen Sortimenten und deren maximal zulässigen Verkaufsflächen fehlen. Die Angaben sind lediglich im Planwerk und in den textlichen Festsetzungen zu finden. Wir halten es jedoch für erforderlich, dass im Rahmen der Begründung die einzelnen Sortimente dargestellt werden und deren maximal zulässigen Verkaufsflächen begründet werden, damit die Gründe für die Festsetzung im Rahmen der Abwägung hinreichend erklärt sind. Bei der Begründung der einzelnen Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen können die wesentlichen Argumente der Verträglichkeitsanalyse aufgegriffen werden.</p> <p>Da im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse zunächst nur die voraussichtlichen Sortimente des Einkaufszentrums, nicht aber alle zentrenrelevanten Sortimente untersucht worden sind, regen wir an, zu den bisher nicht untersuchten Sortimenten ebenfalls Aussagen zu der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze zu treffen (z.B. Bücher, Sport, Spielwaren). Um dem Investor bei einem zukünftigen Mieterwechsel flexible Möglichkeiten anbieten zu können, empfehlen wir, die bisher nicht untersuchten Sortimente nur bis zur Größe der Großflächigkeit zuzulassen. Aufgrund der Lage im Hauptzentrum kann zum einen davon ausgegangen werden, dass ausreichend Kaufkraft in Übach-Palenberg vorhanden ist, so dass keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden zu erwarten sind. Andererseits ist der Besatz an bestehenden Betrieben mit entsprechenden Sortimenten im Stadtteilzentrum so gering, dass auch für dieses Zentrum keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Alternativ können die bisher nicht untersuchten Sortimente grundsätzlich ausgeschlossen werden oder die maximale Verträglichkeit gutachterlich ermittelt werden. Falls eine Ergänzung des Gutachtens vorgesehen ist, stehen wir selbstverständlich weiterhin gern beratend zur Verfügung.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.
<u>Begründung:</u>	<p>Der Anregung, die Begründung, um die einzelnen Sortimente und deren zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu ergänzen, wurde dahingehend gefolgt, dass die Verträglichkeitsanalyse als Anlage der Begründung aufgenommen wurde. Somit ist die Argumentation des Gutachtens auch Teil der Begründung, in dem Gutachten sind ferner die jeweiligen Sortimente und Verkaufsflächen benannt und erläutert.</p> <p>Bei der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse wurde ein für ein Einkaufszentrum typischer Branchenmix zu Grunde gelegt und anhand dieses Branchenmixes</p>

	<p>mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde sowie benachbarter Gemeinden ermittelt. Dabei wurde lediglich in einzelnen Branchen / Sortimenten ein Regelungsbedarf der Verkaufsflächenobergrenze erkannt. Bei diesen Sortimenten wurde durch Festsetzungen im Bebauungsplan die zulässige Verkaufsflächenobergrenze reglementiert. Andere Sortimente erschienen hingegen aufgrund des unterrepräsentativen Besatzes in der Gemeinde als nicht steuerungsbedürftig. Den Anregungen der IHK wurde jedoch dahingehend gefolgt, dass im Einkaufszentrum zentrenrelevante Sortimente, für die im Bebauungsplan keine ausdrückliche Verkaufsflächenobergrenze entsprechend der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse festgesetzt werden, im Sondergebiet nur unter der Voraussetzung als zulässig festgesetzt werden, dass es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO handelt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Sondergebiet, abgesehen von den ausdrücklich untersuchten und entsprechend der Verträglichkeitsanalyse reglementierten Sortimente, nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die sich nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
<p>Bau- und Umweltausschuss</p>			
<p>Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing</p> <p>Haupt- und Finanzausschuss</p> <p>R A T</p>			

Bebauungsplan Nr. 110 - 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 Übach-Palenberg FB 6</p>
<p><u>Antrag:</u></p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 110 sieht die komplette Verlegung der Straße Am Wasserturm in die weiteren Schachtschutzzonen der verfüllten Altschächte der Zeche vor. In diesen Bereichen kann es bei einem Versagen des Schachtausbaues zu einem Tagesbruch mit gravierenden Veränderungen an der Tagesoberfläche kommen.</p> <p>Üblicherweise liegen im Straßenkörper auch Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Strom, Wasser, Gas und Kanal.</p> <p>Bei einem Absacken der Oberfläche kann es bei eventuell brechenden Gas- und Stromleitungen zu einer hohen, nicht kalkulierbaren Explosionsgefahr kommen.</p> <p>Es wird seitens des Tiefbauamtes dringend davon abgeraten, in dem gefährdeten Bereich Versorgungsleitungen zu verlegen, oder, sollte dies nicht vermeidbar sein, durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen dafür sorgen, dass ein Brechen der Leitungen vermieden wird.</p> <p>Mittel für eine Verlegung der Straße und der Kanalisation sind im Investitionsplan der Stadt nicht eingesetzt worden.</p> <p>Nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig sind an den ehemaligen Schächten vor einer temporären Nutzung des weiteren Schachtschutzbereiches zusätzliche Sicherungsmaßnahmen einzubauen. Darüber hinaus muss der Alarmplan neu erstellt werden.</p> <p>Vor einer Umsetzung des Bebauungsplanes sind diese Vorgaben zwingend zu erfüllen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Vor dem Hintergrund des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 FFH-GL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Das Artenschutzrecht ist zu beachtendes Recht und unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung.</p> <p>Da im Bereich und Umfeld des BP 110 mit verschiedenen Fledermausarten, der Kreuzkröte und der Geburtshelferkröte europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten als planungsrelevante Arten durch das Vorhaben betroffen sein können, ist aus Sicht des FB 6.2 die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ggf. Stufen I-III) unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich.</p> <p><u>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag</u> Es ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen. Die auf der Basis des zurzeit gültigen BP 71, 6. Änderung, durch die Umsetzung des BP 110 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind anhand des NRW-Bewertungsverfahrens zu bestimmen und die ggf. erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.</p>

<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	<p>In Bezug auf die Schachtstandorte wurde für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ein Gutachten durch das Ingenieurbüro Heitfeld & Schetelig erstellt. Es wurde ein Sicherheitskonzept erstellt, welches bestimmte Anforderungen an die Planung sowie die Verlegung der Straße und Leitungstrassen vorsieht. Es ist analog der vorhandenen Sicherungsmaßnahmen des Schachtes Carolus Magnus II eine Erweiterung des Frühwarnsystems durch Einrichtung zusätzlicher Extensometer vorzusehen. Ferner ist für die Verkehrsflächen ein Verzögerungshorizont durch Einbau eines Geogitters als temporäre Tagesbruchsicherung zu berücksichtigen. Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) müssen außerhalb der weiteren Schachtschutzzone geführt werden. Ferner ist ein Versickern von Niederschlagswasser sowie Anlagen zur Regenwasserbeseitigung innerhalb der Schachtschutzzone nicht zulässig. Die neue Straße Am Wasserturm soll nach Angaben der Gutachter möglichst gering durch Durchgangsverkehr sowie Schwerlastverkehr belastet werden. Ferner bedarf es zur Räumung der Parkplatzfläche einer Ausfahrt außerhalb der Schachtschutzzone.</p> <p>Die engere und weitere Schachtschutzzone sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ferner sind durch die Festsetzungen der Maßnahmenfläche, der Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche die aus dem Gutachten zu berücksichtigenden Aspekte im Bebauungsplan aufgegriffen. Oben genannte Sicherungsmaßnahmen können bei der Planung berücksichtigt und sollen im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren als Vorgaben beachtet werden. Der Bebauungsplan ist folglich in Bezug auf das Sicherheitskonzept zu den Schächten Carolus Magnus I und II vollziehbar.</p> <p>In Bezug auf die Hinweise und Anregungen zu den Themenbereichen Artenschutz und landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird den Anregungen gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Artenschutzprüfung sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag unter Einbeziehung der Unteren Landschaftsbehörde erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Bauleitplan berücksichtigt.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			

**Bebauungsplan Nr. 110 - 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>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Niederrhein Postfach 101027 41010 Mönchengladbach</p>
<p><u>Antrag:</u></p>	<p>Das o.a. Plangebiet schließt im Westen und Süden die Bereiche der Anbindungspunkte an die Landesstraße 225 mit ein:</p> <p>Westlicher Anbindungspunkt L 225 Carlstraße / Am Wasserturm Abschnitt 3.1, Station 0,777 bis Station 0,896 (Ortsdurchfahrt)</p> <p>Südlicher Anbindungspunkt L 225 Friedrich-Ebert-Straße / Am Wasserturm (Netzknoten 5002400) Abschnitt 3.1 Station 1,256 bis Station 1,311 (Freie Strecke) Abschnitt 3.2 Station 0,000 bis Station 0,070 (Freie Strecke)</p> <p>Baulastträger der Landesstraße 225 ist das Land Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Gegen den o.a. Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Durch das geplante Einkaufszentrum ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der L 225 und somit auch an den v.g. Anbindungspunkten sowie an der Einmündung L 225 Carlstraße / Carlsplatz zu rechnen.</p> <p>In einem Gespräch in der hiesigen Niederlassung am 06.10.11 wurde festgestellt, dass a) der westliche Anbindungspunkt L 225 Carlstraße / Am Wasserturm hinsichtlich der Linksabbieger von der L 225 in das o.a. Plangebiet sowie b) die Einmündung L 225 / Carlsplatz hinsichtlich der Linksabbieger von der L 225 in den Carlsplatz als kritisch zu betrachten sind.</p> <p>Daher ist für die beiden v.g. Linksabbiegerströme eine ergänzende Aussage bzgl. der Leistungsfähigkeit zu treffen. Evtl. Leistungsdefizite sind durch entsprechende Maßnahmen (baulich bzw. verkehrslenkend) zu beheben und mit der hiesigen Niederlassung abzustimmen.</p>
<p><u>Beschluss:</u></p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.</p>
<p><u>Begründung:</u></p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die verkehrstechnische Abwicklung des mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehrs darstellen und bewerten zu können. Bei der Erstellung der Verkehrsuntersuchung wurden insgesamt 5 Knotenpunkte (Mühlenweg / Wurmthalbrücke / Alte Poststraße / Poststraße, Carlstraße / Am Wasserturm, Am Wasserturm / Zufahrt CMC, Carlstraße / Carlsplatz / Friedrich-Ebert-Straße und Am Wasserturm / Friedrich-Ebert-Straße) im näheren Umfeld in Bezug auf die zukünftige Leistungsfähigkeit bei Umsetzung der Planung betrachtet. Gemäß Besprechung am 06.10.2011 zwischen dem Landesbetrieb Straßen NRW, der Stadt Übach-Palenberg und dem Gutachter wurde eine weitergehende Überprüfung der Knotenpunkte Carlstraße / Am Wasserturm sowie Carlstraße / Carlsplatz / Friedrich-Ebert-Straße durch den Gutachter vorgenommen.</p> <p>Bei einem weiteren Abstimmungstermin am 19.12.2011 konnte zwischen dem</p>

Landesbetrieb Straßen NRW, der Stadt Übach-Palenberg und dem Verkehrsgutachter Einigkeit über die Ausgestaltung des Knotenpunktes Carlstraße / Carlsplatz / Friedrich-Ebert-Straße erzielt werden. Hier ist ein Ausbau der heutigen Linksabbiegerspur von der Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Carlsplatz geplant.

Ferner wurde der Knotenpunkt Carlstraße / Am Wasserturm genauer betrachtet. Hier wurde durch den Gutachter vorgeschlagen, dass eine Aufweitung im Straßenraum für den von Norden kommenden und in die Straße Am Wasserturm einbiegenden Linksabbieger vorgesehen werden sollte. Somit kann ein eigener Linksabbiegestreifen berücksichtigt werden. Jedoch wurde im Rahmen der weiteren Untersuchung festgestellt, dass bei rechtsausbiegenden Sattelschleppern (Von Straße Am Wasserturm in die Carlstraße) eine Überschneidung der Schleppkurve mit dem Linksabbieger eintritt. Diese Überschneidung ist heute bereits im Bestand vorhanden. Um einen eigenen Linksabbiegestreifen und ein ungehindertes Ausfahren von LKW zu ermöglichen ist folglich eine Aufweitung des Knotenpunktes erforderlich. Zu diesem Zweck werden Grundstücksflächen im östlichen Anschluss der Carlstraße in Anspruch genommen und im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt folglich einen möglichen Ausbau des Knotenpunktes. Ferner berücksichtigt die Planung des Knotenpunktes bereits eine mögliche spätere Ergänzung einer Lichtsignalanlage.

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

**Bebauungsplan Nr. 110 - 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>	Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde		
<u>Anschrift:</u>	Kirchstraße 2 52393 Hürtgenwald		
<u>Antrag:</u>	<p>Durch natürliche Sukzession ist die Fläche A1 und die unmittelbar daran anschließende Teilfläche A2 schon Wald i.S. des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes. Sie ist mit 10-15j. Birken, Robinien und Weiden sowie weiteren Baum- und Straucharten bereits voll bestockt. Die Waldeigenschaft der ca. 900 m² großen Fläche ergibt sich insbesondere auch durch die unmittelbar angrenzende Waldfläche der ehem. Berghalde Carolus Magnus. Die Fläche ist deshalb im Bebauungsplan auch als Wald darzustellen.</p> <p>Eine weitere aktive Pflanzung von Gehölzen ist folglich unsinnig. Insbesondere die Pflanzung von Hochstämmen, die nicht aus forstlichem Vermehrungsgut entstammen, ist zudem rechtlich nach den forstrechtlichen Bestimmungen nicht zulässig.</p> <p>Auch ein Mähen der Fläche ist außerhalb der bisher unbestockten 2 – 3 m breiten Wiesenfläche südöstlich des bereits vorhandenen Fußwegs natürlich unsinnig und würde zu einer ausgleichspflichtigen Umwandlung der Waldfläche führen.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein weitergehender Kontakt mit dem Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde aufgenommen. Somit kann für die bisher als Maßnahmenfläche festgesetzten Flächen nördlich und östlich des vorhandenen Fußwegs eine Waldeigenschaft erkannt werden. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt. Die Fläche des nördlichen Schachtschutzbereiches wird ebenso als Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes aus Sicht des Regionalforstamts eingestuft, obwohl hier bereits im Winter/Frühjahr 2010/2011 eine Rodung der Gehölze aufgrund der Anforderungen an den Schachtschutzbereich erfolgt ist. Dies bedingt eine ausgleichspflichtige Umwandlung der Waldfläche auf Flächen außerhalb des Plangebietes. Entsprechende Eingriffe und die forstrechtliche Kompensation sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			