

Bebauungsplan Nr. 110

Einkaufszentrum Am Wasserturm

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und
Marketing**

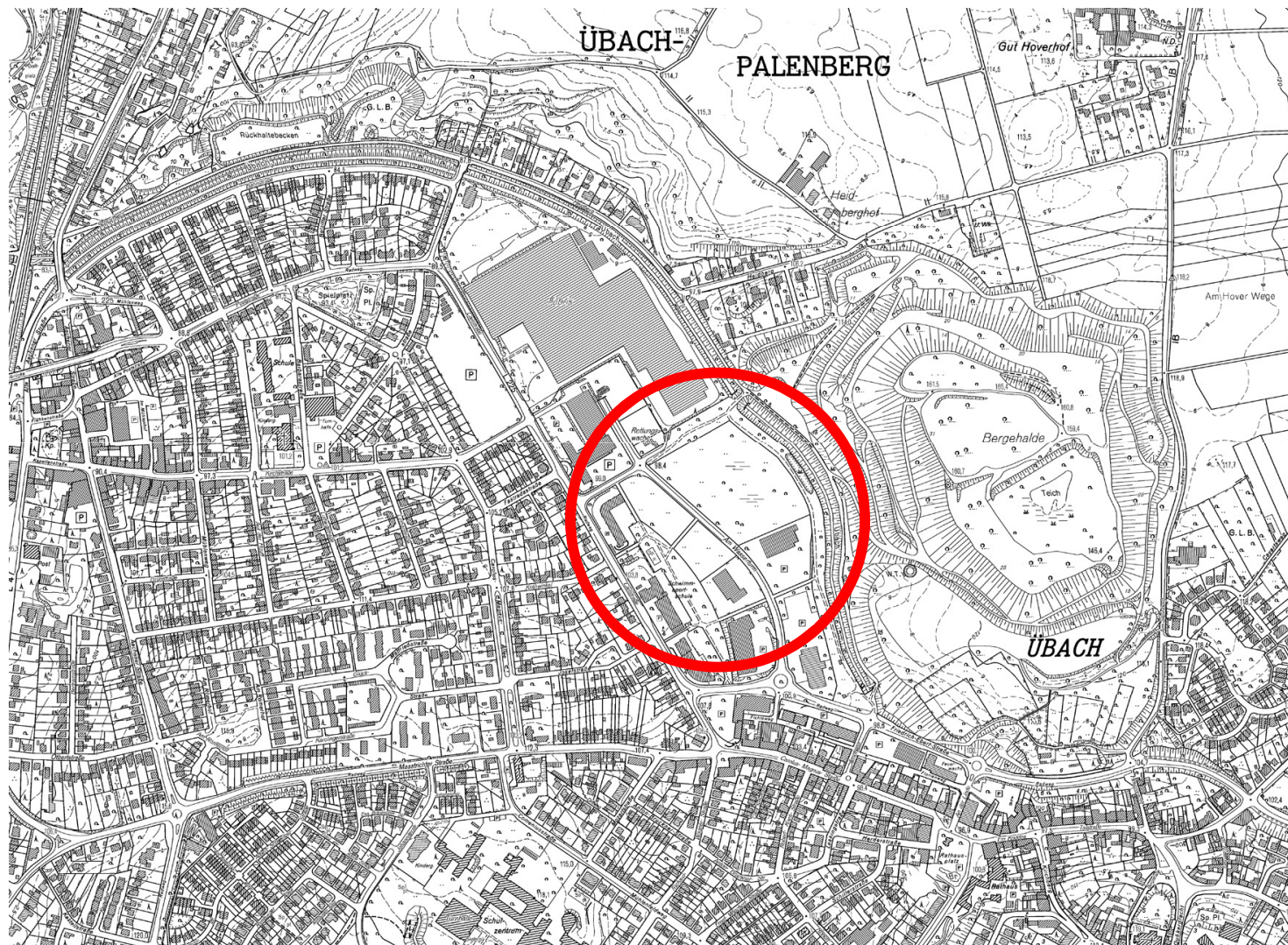
Übach-Palenberg, 13.03.2012

Bauleitplanverfahren

„Einkaufszentrum Am Wasserturm“

→ Bebauungsplan Nr. 110

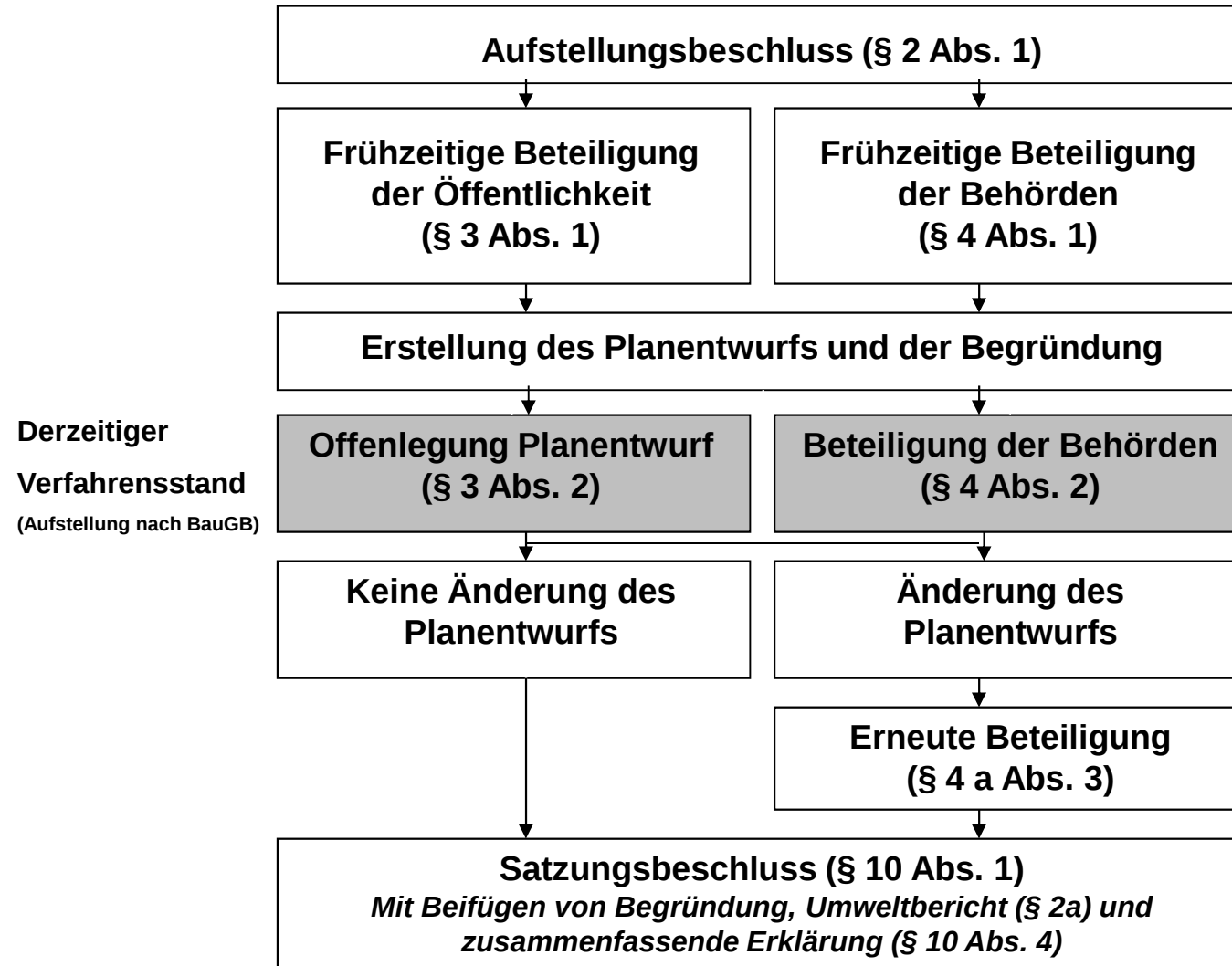
Lage Plangebiet



Planungsanlass, Planungsziele Bauleitplanverfahren

- Weiterentwicklung des Hauptzentrums, Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs
 - Stärkung der mittelzentralen Funktion Übach-Palenbergs
 - Verbesserung der Versorgungsfunktion und Angebotsstruktur des Zentrums
 - Nachnutzung Altstandortes Zeche Carolus Magnus
 - Sinnvolle Innenentwicklung durch Aktivierung eines integrierten Standortes
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums
 - Einkaufszentrum mit max. 9.600 m² Verkaufsfläche, Angebot zentrenrelevante Sortimente
-

Verfahrensablauf Bebauungsplan Nr. 110



Plangebiet, Luftbild



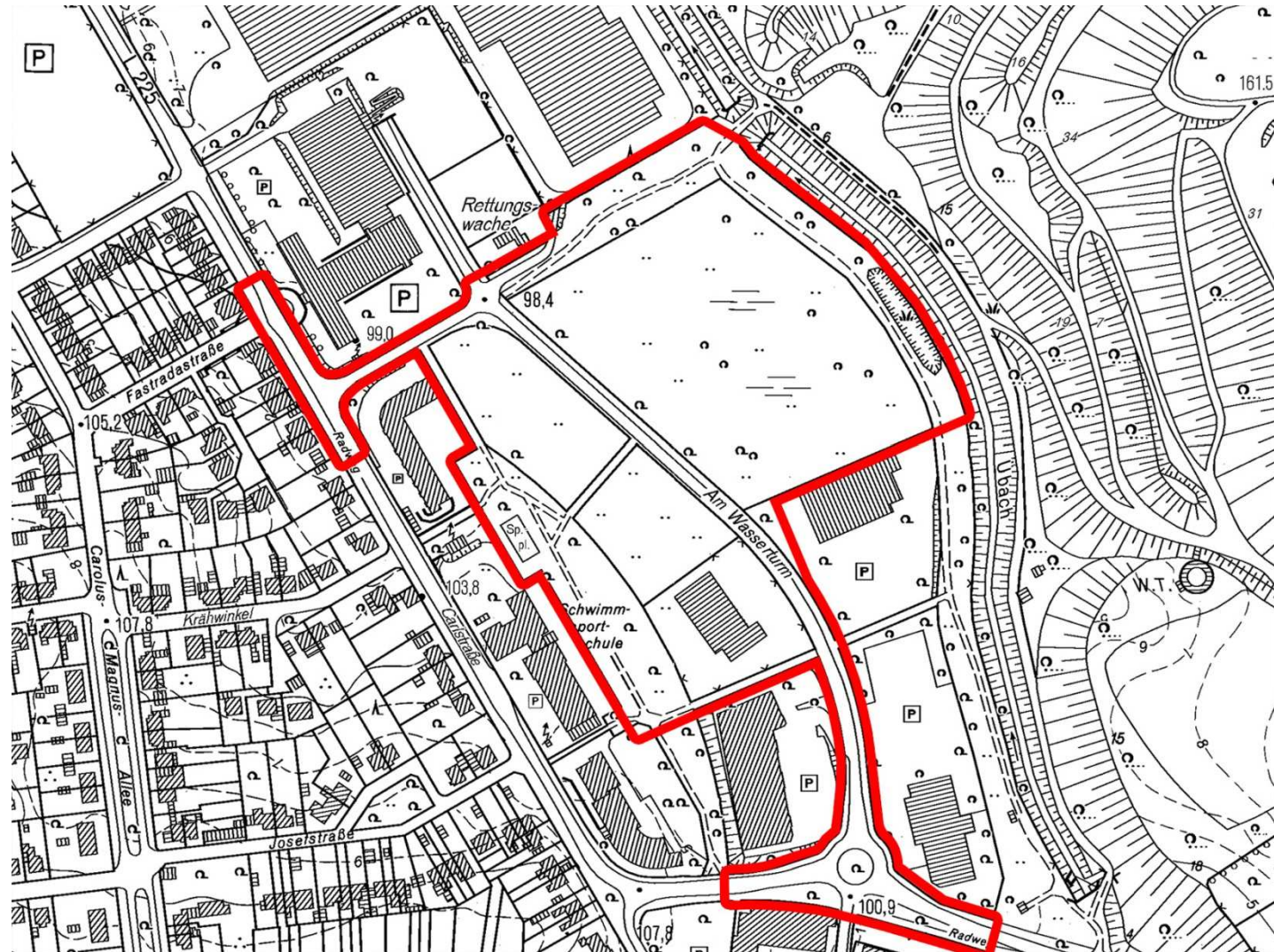
Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Plangebiet, Geltungsbereich Bebauungsplan

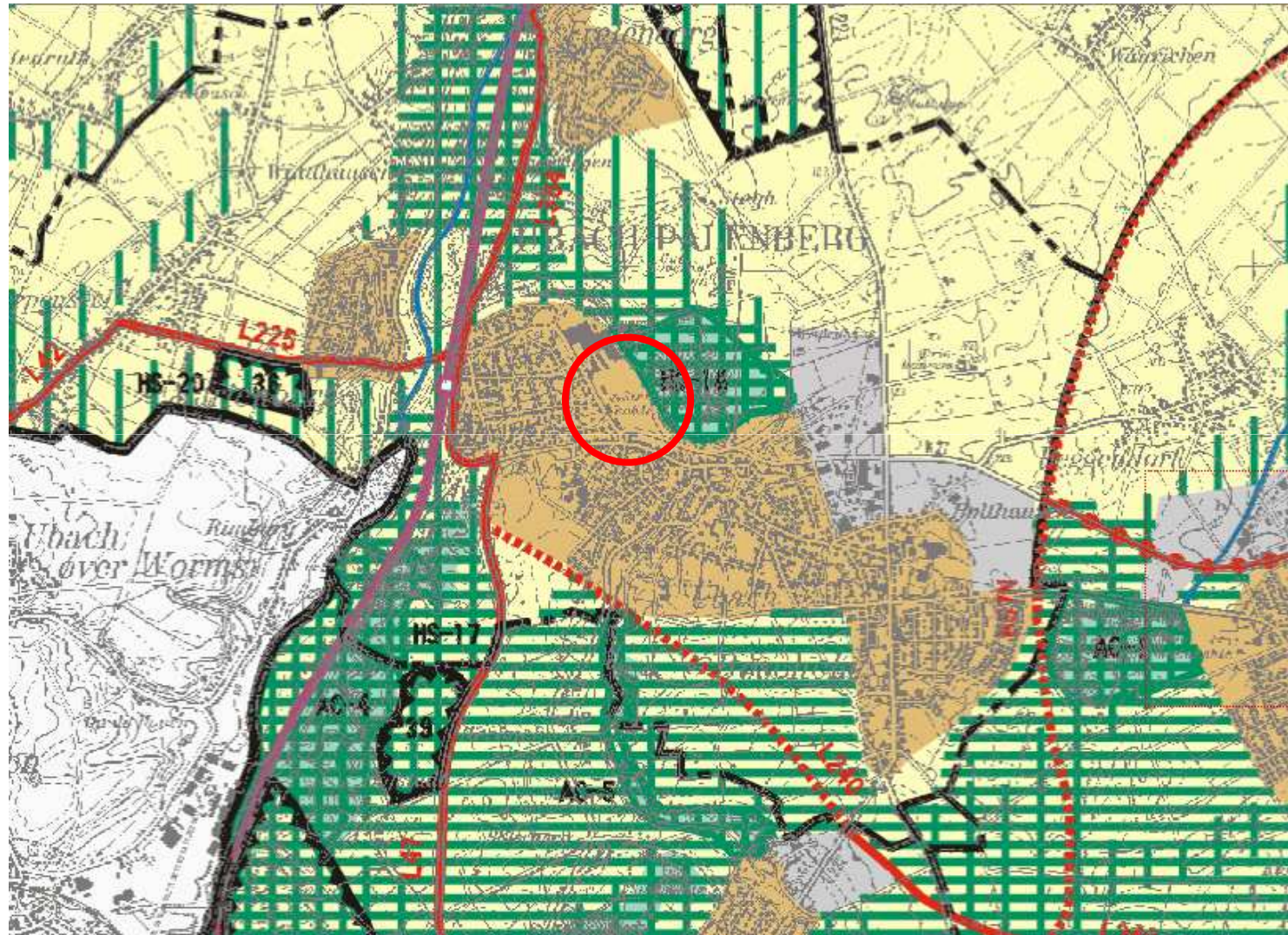


Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Plangebiet, Geltungsbereich Bebauungsplan



Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



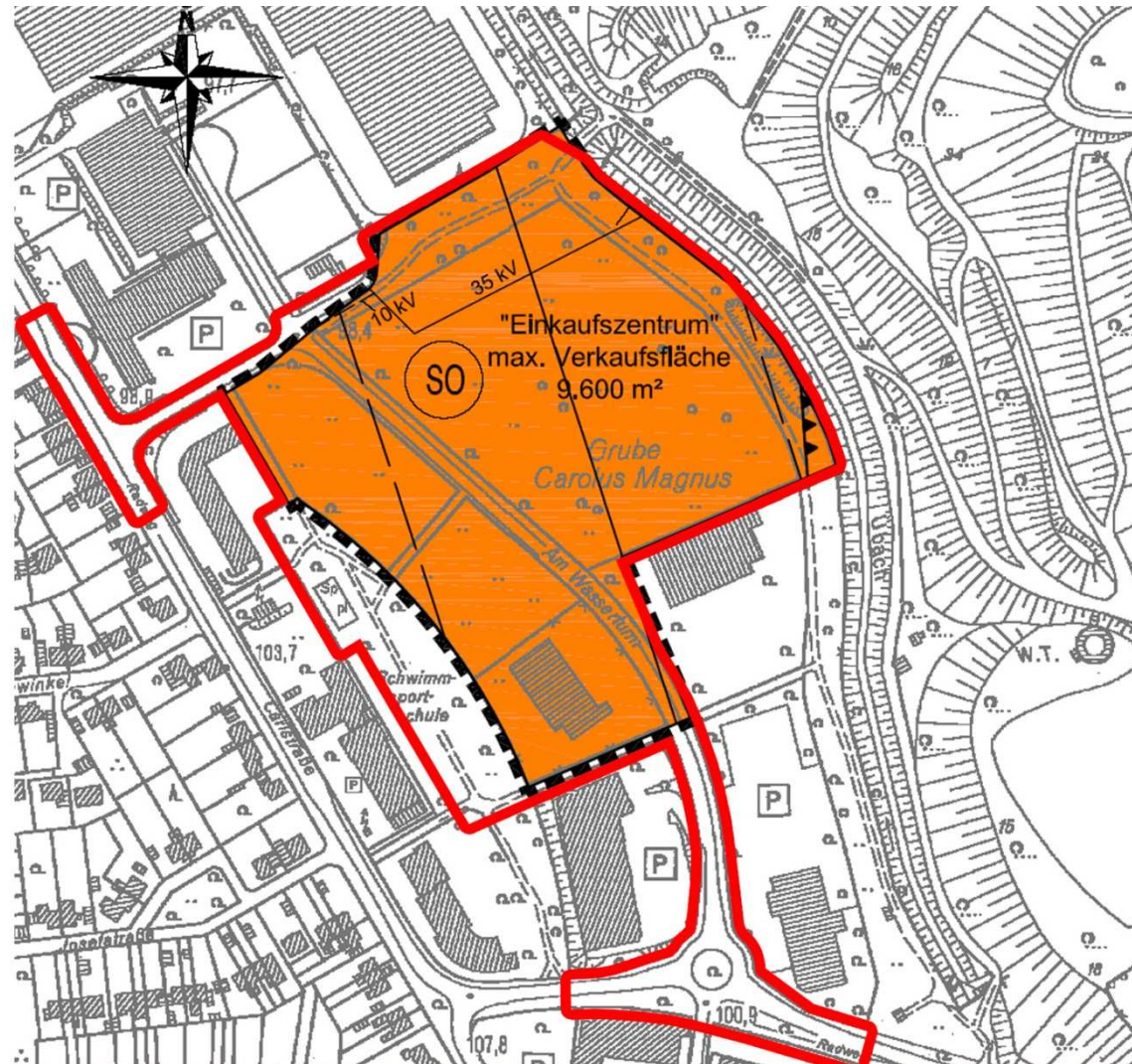
Auszug Regionalplan Bez-Reg Köln, Quelle www.bezreg-koeln.nrw.de

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

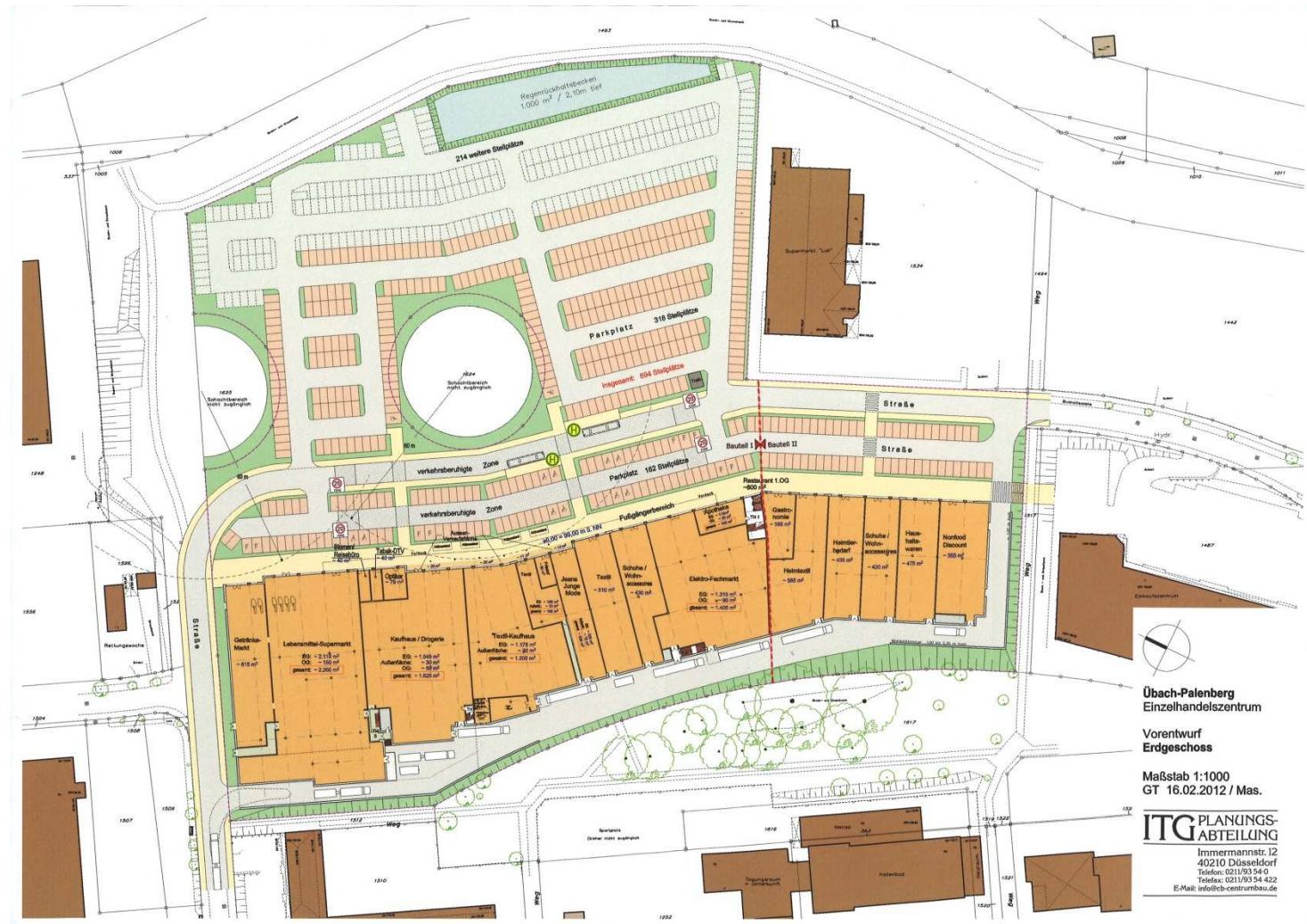




Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

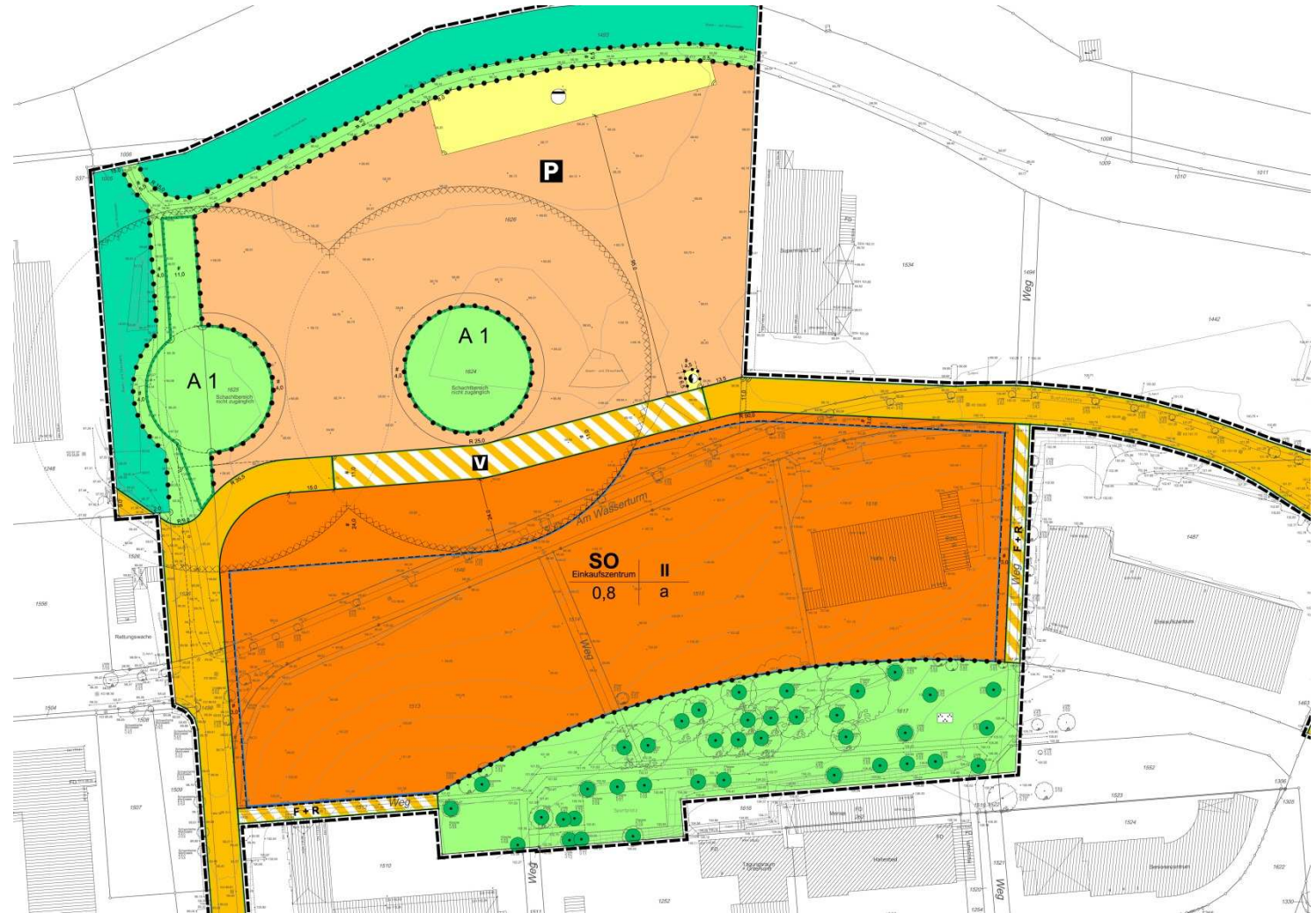


Planung Einkaufszentrum



Entwurf, Quelle ITG

Rechtsplan-Entwurf



Rechtsplan-Entwurf



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauGB, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit 9.600 m² VKF - Zulässig innerhalb EKZ:

- Einzelhandelsbetriebe, Begrenzung der Verkaufsfläche:

- Bekleidung / Wäsche	1.900 m ²
- Unterhaltungselektronik	1.550 m ²
- Elektrogroßgeräte „Weiße Ware“	300 m ²
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m ²
- Bäcker, Metzger	80 m ²
- Drogerieartikel	750 m ²
- Getränke	600 m ²
- Schuhe, Lederwaren	500 m ²

Weitere Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt

- Schank und Speisewirtschaften
- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- „Fremdkörperfestsetzung“ Gewerbebetrieb NMS

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ 0,8)
- Anzahl Vollgeschosse (II)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- abweichende Bauweise
- Festsetzung von Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Verlagerung Straße, Festsetzung Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Festsetzung private Verkehrsfläche – Parkplätze

Versorgungsflächen

- Elektrizität / Trafostation
- Abwasser / Regenrückhaltebecken

Festsetzungen

Grünflächen, Wald, Maßnahmenflächen, grünordnerische Festsetzungen

- Grünfläche im Westen
- Waldfläche an Nord- und Ostflanke
- Vorgabe Pflanzeerhalt innerhalb Grünfläche
- Baumpflanzungen auf Stellplatzanlage
- Maßnahmenfläche Schachtstandorte

Rechtsplan-Entwurf



Verkehrsgutachten

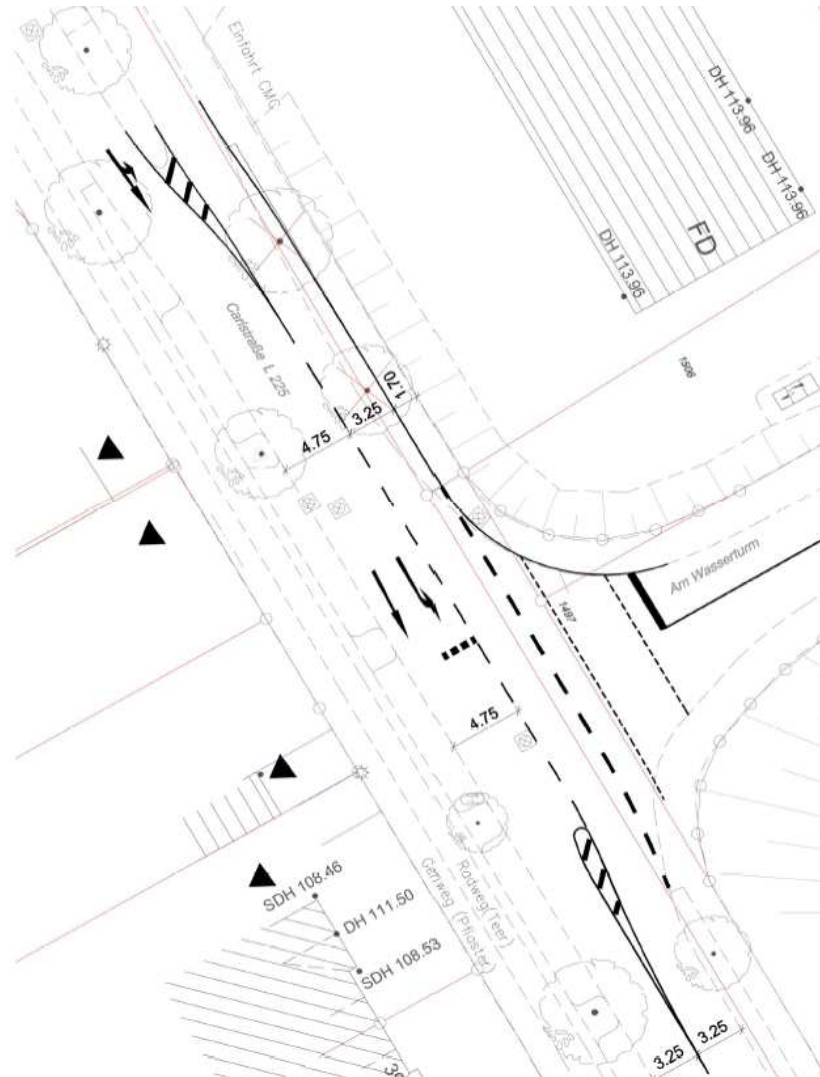


→Ergebnis:

An allen relevanten Knotenpunkten im Hauptstraßennetz kann im Planfall das Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden.

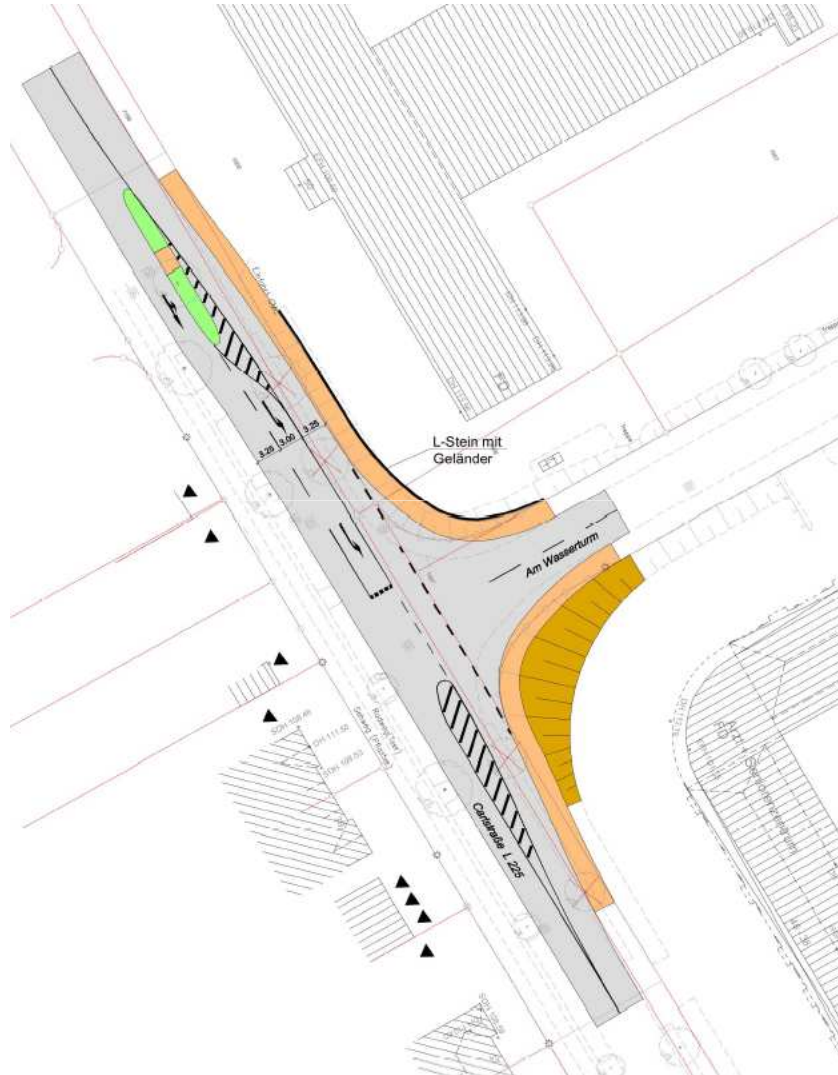
Verkehrsgutachten, Knoten Carlstraße / Am Wasserturm

Quelle: BBW

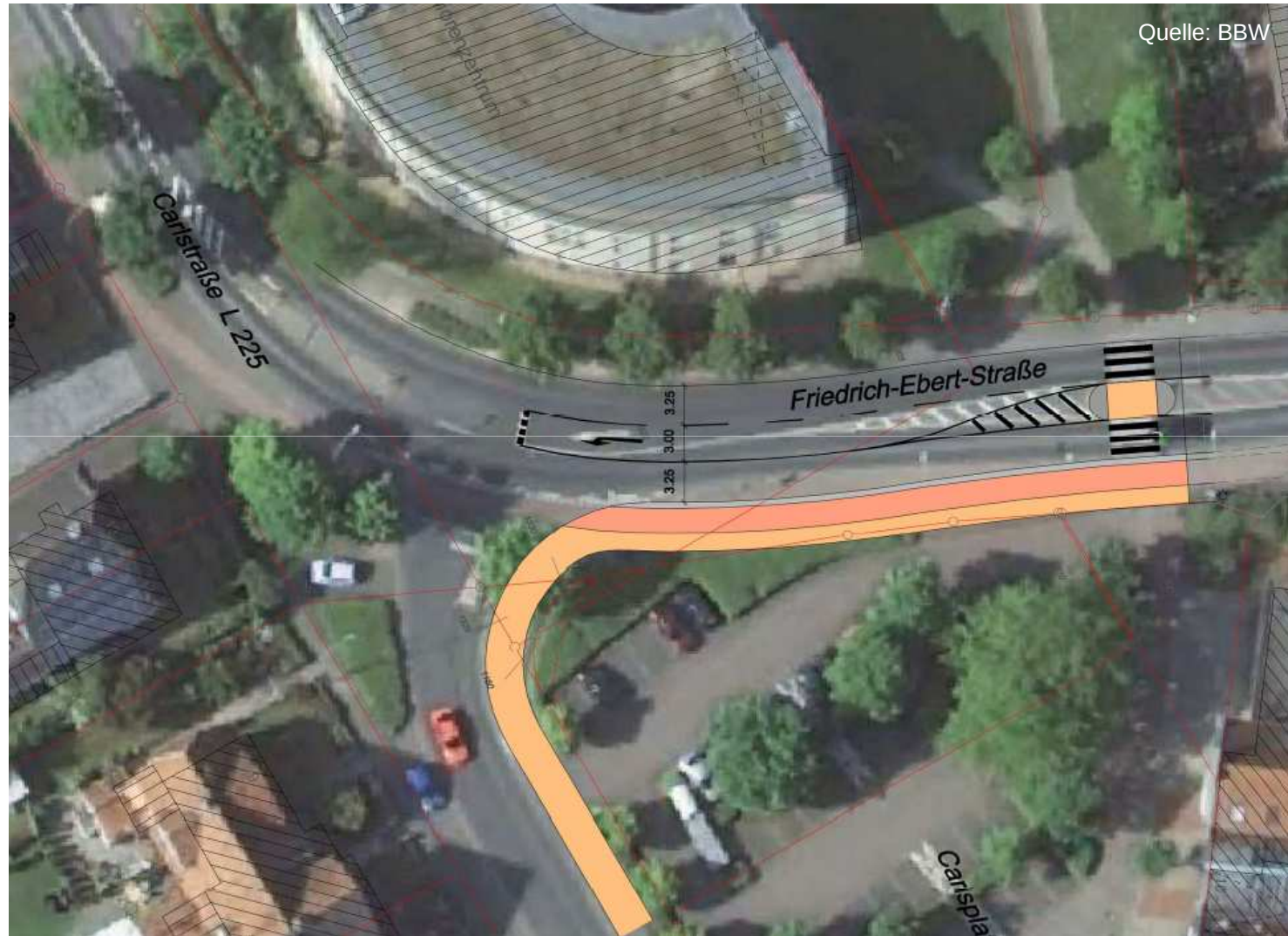


Verkehrsgutachten, Knoten Carlstraße / Am Wasserturm

Quelle: BBW



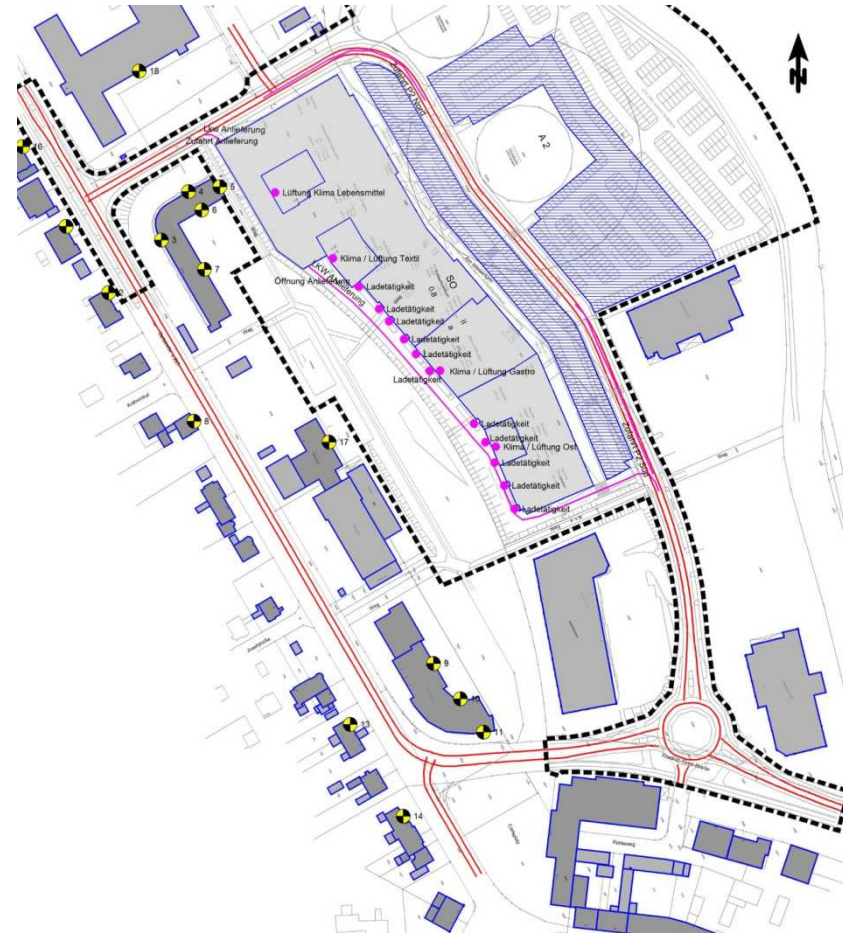
Verkehrsgutachten, Knoten Carlstraße / Carlsplatz



Schallgutachten

- Gewerbliche Nutzungen
- Verkehrsgeräusche

→ Ergebnis der Untersuchung:
„Die geplante Nutzung ist mit
den benachbarten Wohn-
nutzungen verträglich und
unkritisch.“ (Gutachten BBW)

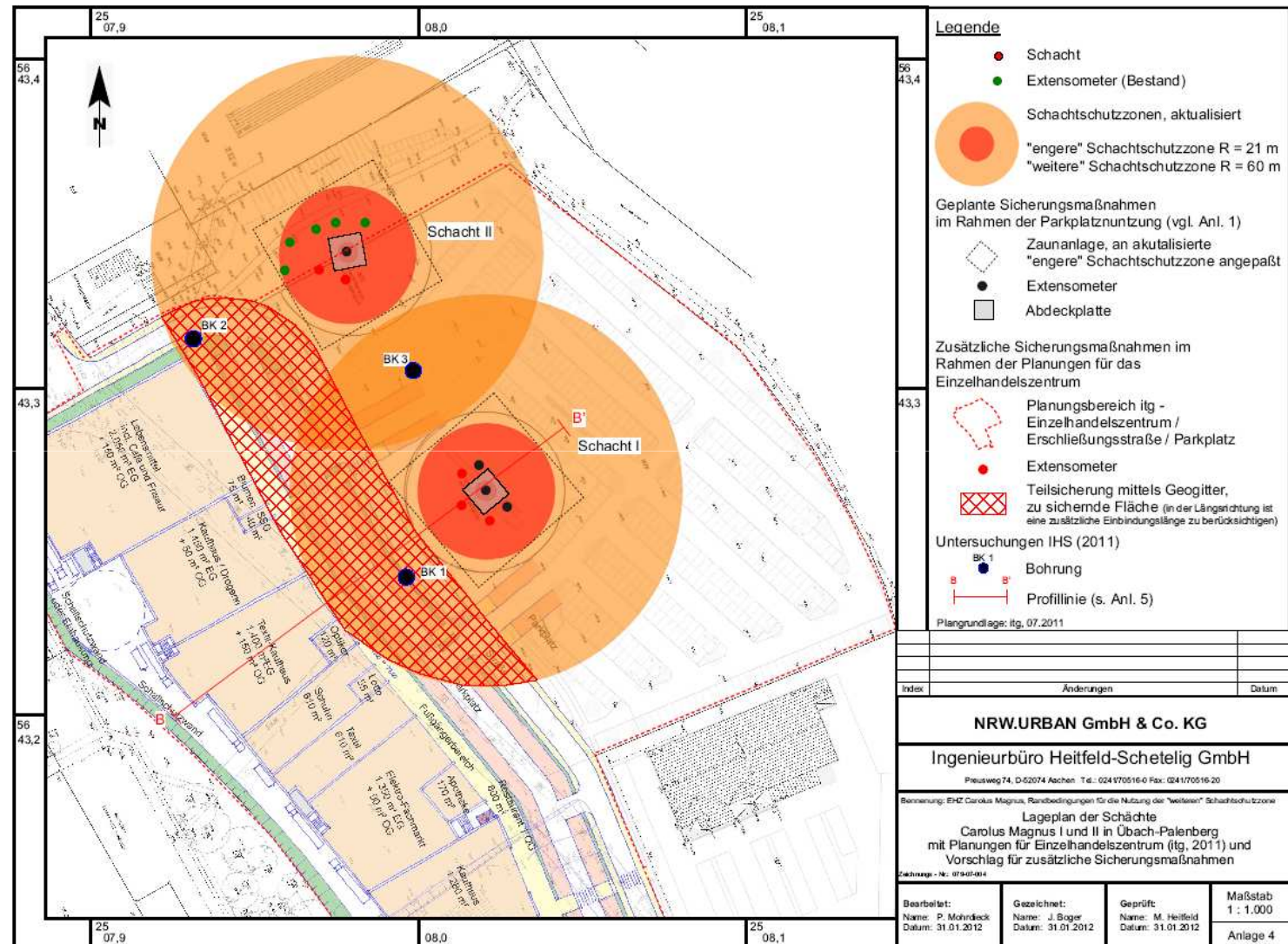


Quelle: Gutachten BBW

Schachtschutzbereiche

- „Engere“ Schachtschutzzone: Nach vor Ort-Untersuchungen auf 21m reduziert.
- „Weitere“ Schachtschutzzone: Zusätzlich zu bisherigen Sicherungs- und Vorwarnmaßnahmen gemäß Gutachten Ingenieurbüro Heitfeld & Schetelig:
 - Einbau von Extensometern westlich Schächte
 - Einbau eines Geogitters im äußeren Schachtschutzbereich
 - Führung der Versorgungsleitungen außerhalb äußerer Schachtschutzbereich
 - Verkehr im Schachtschutzbereich möglichst reduzieren
 - Parkplatz mit Ausfahrt außerhalb Schachtschutzbereiche
 - Fluchtwege / Notausgänge im Gebäude nach Südwesten

Schachtschutzbereiche



Rechtsplan-Entwurf

