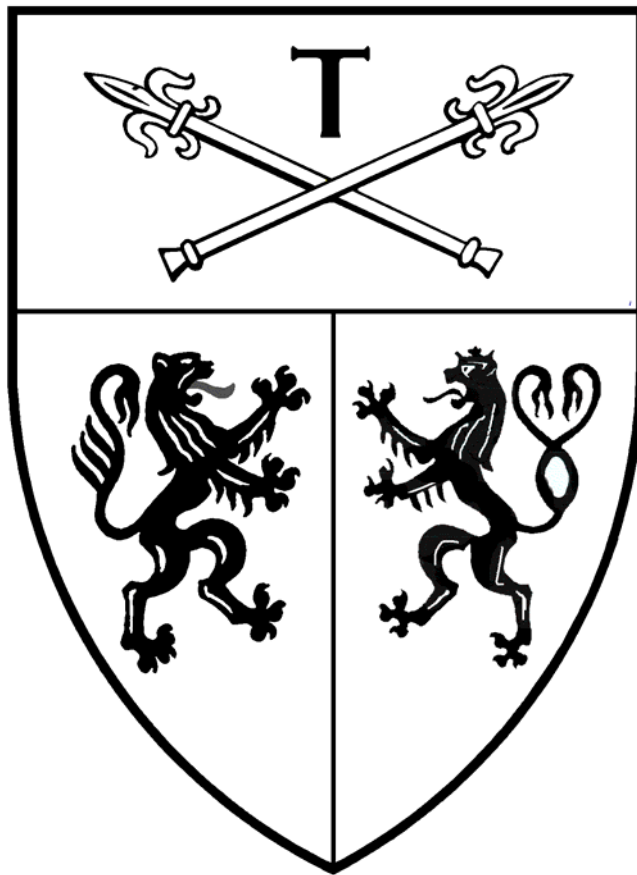


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 75

- Rathausplatz -

10. Änderung

Stand 12.12.2012

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 75 - Rathausplatz- 10. Änderung**

### **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

#### **1. Verfahrensstand**

#### **2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

##### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

2.1.1 Ausweisung einer Baufläche auf dem Rathausplatz zur Erweiterung der vorhandenen Gastronomie

2.1.2 Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche

##### **2.2 Lage des Plangebiets**

##### **2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**

##### **3.1 Städtebauliches Konzept**

##### **3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

3.2.5 Nebenanlagen

3.2.6 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts

##### **3.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

3.3.1 Ausschluss von Einfriedungen

#### **4. Ausgleichsmaßnahmen**

#### **5. Artenschutzbelange**

#### **6. Hinweise**

**B UMWELTBERICHT****1. Einleitung**

- 1.1 Ziele der Änderung des Bebauungsplanes
- 1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes
- 1.3 Beschreibung der Nullvariante

**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****2.1 Natur und Landschaft**

- 2.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogel-schutzgebiete (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 b)
- 2.1.2 Landschaftsplan (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 g)
- 2.1.3 Pflanzen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)
- 2.1.4. Tiere (BauGB §1 Abs.6 Nr.7a)
- 2.1.5. Biologische Vielfalt (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)
- 2.1.6 Eingriff / Ausgleich

**2.2 Landschaft / Ortsbild (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)****2.3 Boden (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 Bst.a)****2.4 Wasser (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

- 2.4.1 Oberflächenwasser
- 2.4.2 Grundwasser
- 2.4.3 Abwasser (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 e)

**2.5 Klima und Luft (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

- 2.5.1 Klima, Kaltluft / Ventilation (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)
- 2.5.2 Luftschadstoffe – Emissionen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)
- 2.5.3 Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)
- 2.5.4 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 f)
- 2.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 h)
- 2.5.6 Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm / Luft, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 e)

**2.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 c)**

- 2.6.1 Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 g)
- 2.6.2 Lärm
- 2.6.3 Altlasten
- 2.6.4 Erschütterungen
- 2.6.5 Gefahrenschutz

- 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 d)
- 2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 i)
- 2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
- 3.2 Zusammenfassung

## **A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

### **1. Verfahrensstand**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gefasst.

### **2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

#### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

##### **2.1.1 Ausweisung einer Baufläche auf dem Rathausplatz zur Erweiterung der vorhandenen Gastronomie**

Der Bebauungsplan Nr. 75 – Rathausplatz – umfasst in großen Teilen den in der Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Übach-Palenberg aus dem Jahr 2009 festgesetzten Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich nicht nur durch Einzelhandelsnutzungen aus, sondern werden durch Dienstleistungs- und gastronomische Angebote ergänzt.

Diese ganz wesentliche Anforderung an Zentrale Versorgungsbereiche wird durch die vorhandenen Angebote im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt.

Am zentralen Platz in Übach-Palenberg, dem Rathausplatz, finden sich neben den Einzelhandelsnutzungen auch Ärzte, Geldinstitute, Versicherungen, Verwaltungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote. Hinzu kommt, dass an dieser Stelle einmal wöchentlich ein Markt abgehalten wird. Ergänzt wird die Funktion dieses zentralen Platzes um mehrmals pro Jahr abgehaltene Brauchtumsveranstaltungen mit entsprechender Belegung durch Großzelte wie z.B. Karneval, Schützenfest oder aber Veranstaltungen der Aktionsgemeinschaft des Einzelhandels.

Der Rathausplatz ist zentraler Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens in Übach-Palenberg.

Im Mittelpunkt des Platzes befindet sich seit den 1990er Jahren eine Gastronomie mit einem angeschlossenen Biergarten, der sich gerade im Sommer großer Beliebtheit bei der Bevölkerung erfreut.

Die Gastronomie befindet sich in einem städtischen Gebäude, das im Rahmen der Stadtsanierung und der Umgestaltung des Rathausplatzes Ende der 1980er Jahre errichtet wurde. Frühere Nutzungen, wie z.B. ein Kiosk, waren mit der auch heute vorhandenen öffentlichen WC-Anlage verbunden. Auch der heutige Betreiber von Gastronomie und Biergarten ist als Pächter der Stadt für den Betrieb der öffentlichen Toilettenanlage zuständig.

Der Betreiber der Gastronomie und des Biergartens am Rathausplatz möchte das bestehende Gebäude um einen winterfesten Pavillon mit Dachterrasse erweitern. Dieser Neubau soll die seit einigen Jahren vorhandene Zeltkonstruktion ersetzen. Die Planungen sehen ebenfalls vor, dass die Bestandsbebauung inkl. der öffentlichen Toilettenanlagen durch den Bauherren saniert wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch das geplante Bauvorhaben die städtebauliche Situation aufgewertet wird. Die als Provisorium zu betrach-

tende Zeltkonstruktion wird durch ein massives Bauwerk mit optisch ansprechenden Materialien ersetzt. Dadurch kann die bei der Bevölkerung sehr beliebte Gastronomie langfristig etabliert und aufgewertet werden.

Die Planungen stehen einer in der Zukunft möglichen Umgestaltung des Rathausplatzes und einer ggf. geänderten Verkehrsführung nicht entgegen.

Bislang war für das bestehende Gebäude, das als öffentliches Gebäude der Versorgung des Gebietes diente (öffentliche Toilettenanlage, Stromanschluss für Wochenmarkt, etc.) als Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb gesondert festgesetzter Flächen zulässig. Da nun jedoch das Gebäude inkl. der für den Betrieb des Biergartens erforderlichen Flächen veräußert werden soll, ist somit die Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund des geplanten Anbaus notwendig.

### **2.1.2 Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche**

Zwischen der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und der Carolus-Magnus-Straße verläuft parallel zu diesen beiden Straßen der Floriansweg. Der Floriansweg war ursprünglich dazu gedacht, die Gebäude an der Carolus-Magnus-Straße rückwärtig andienen zu können. Neben privaten Gärten können über den Andienungsweg auch die erdgeschossigen Handwerkerbetriebe sowie die Einzelhandelsgeschäfte erreicht werden. Außerdem sind auch rückwärtige Garagen über den Floriansweg erschlossen.

Der Floriansweg sollte niemals eine durchgehende öffentliche Straßenverbindung darstellen. Zunächst handelte es sich auch gem. dem ursprünglichen Entwurf des BP 75 – Rathausplatz - nur um eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche. Später wurden die beiden Stichwege vom Nord-West und Süd-Ost kommend in öffentliche Verkehrsflächen umgewandelt. Ein Durchstich, der zu einer durchgehenden Verbindung mit entsprechenden „Schleichverkehren“ geführt hätte, war niemals geplant.

Ein privater Bauherr aus der Carolus-Magnus-Straße 18 hat nun den Antrag gestellt, ein städtisches Flurstück (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstück 1342) hinter seinem Grundstück (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstücke 1336 und 1337) gelegen, zu erwerben. Dieses Flurstück ist Teil des o.g. Andienungswegs. Auf dem besagten Flurstück endet der heutige Ausbau der öffentlichen Straße. Teile des dahinterliegenden Flurstücks 829, für das ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, wurden durch die Stadt nie erworben. Das Flurstück 829 mit seinen im Hinterhof gelegenen Garagen ist über die Carolus-Magnus-Straße erschlossen. Außerdem ist bei einer leichten baulichen Veränderung der Garagen ein Anschluss an den süd-östlichen Teil des Florianweges möglich. Sollte also das Flurstück 1342, nachdem es eingezogen wurde und die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche zurückgenommen wurde, durch die Stadt veräußert werden, so ist das Flurstück 829 weiterhin erschlossen.

Der Bauherr aus der Carolus-Magnus-Straße 18 möchte das öffentliche Flurstück erwerben, um darauf Garagen für sein Objekt zu errichten.

## **2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation**

### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf zwei Teilbereiche.

Der eine Bereich liegt zentral auf dem Rathausplatz. Die zweite Fläche der Bebauungsplanänderung liegt nord-westlich des Rathausplatzes zwischen dem Getränkemarkt und der Bebauung an der Carolus-Magnus-Straße im Bereich des Florianweges. Der zu ändernde Bebauungsplan liegt zentral im Ortsteil Übach in der Gemarkung Übach-Palenberg.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstücke 341, 829 tw., 1214 tw., 1336 tw., 1337 tw., 1340 tw., 1342, 1717 tw.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

#### *Lage und Umgebung*

Die beiden Teilflächen liegen im Zentralen Versorgungsbereich von Übach, der durch entsprechende Bebauung mit verschiedenen Gebäuden mit Wohnnutzung, Dienstleistung, Handwerkerbetrieben, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen geprägt ist. Es handelt sich um durchweg urban geprägte Bereiche, die im Bebauungsplan als Kerngebiete gem. § 7 BauNVO ausgewiesen sind.

#### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Auf dem Rathausplatz laufen wichtige Verkehrsachsen zusammen. Der Straßenzug Talstraße-Em Koddess-Rathausplatz-Carolus-Magnus-Str. stellte über Jahrzehnte die Hauptverkehrsachse in West-Ost-Richtung durch den Ortsteil Übach dar. Als dann Anfang der 1990er Jahre die Nordtangente (L225 „Friedrich-Ebert-Straße“) über das ehemalige Bergwerksgelände der Zeche Carolus-Magnus als Entlastungsstraße des Ortszentrums von Durchgangsverkehr gebaut wurde, ergab sich für die Einkaufsbereiche die Möglichkeit, diese verkehrsberuhigt auszubauen. Der Ausbau ist durch einheitliche Pflasterungen mit unterschiedlichen Materialeien geprägt. Altparkpolder separieren Bereiche für Fußgänger von Fahrflächen und Parkplätzen. Es gilt für den gesamten Bereich 20 km/h als Höchstgeschwindigkeit. Vom Rathausplatz wurde eine direkte Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße über die Straße „An der Linde“ durch Abriss eines Gebäudes geschaffen. Vom Rathausplatz zweigt die Dammstraße (K 11) südlich in Richtung Merksteiner/Herzogenrath ab. Für den Ziel- und Quellverkehr stellt der Rathausplatz weiterhin einen wichtigen Verkehrsknoten dar. Alle wichtigen Buslinien im Stadtgebiet verkehren über den Rathausplatz.

Der zweite von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Bereich „Florianweg“ ist dagegen nur ein Andienungsweg für die Grundstücke an der Carolus-Magnus-Straße. Der Weg wird insbesondere für die rückwärtigen Garagen genutzt. Eine wichtige verkehrliche Funktion kommt ihm daher nicht zu. Daher ist der Ausbauquerschnitt auch sehr begrenzt.

#### *Führung des Übachs*

Unter dem Rathausplatz verläuft der Übach in einem Kastenprofil. Im Bereich des Rathauses an der Dammstraße wird der Übach in das unterirdische Bauwerk geleitet. Nach mehreren großen Überschwemmungsereignissen in den 1980er Jahren wurde das Bauwerk ausreichend groß dimensioniert. Es unterquert den gesamten Platz und mündet nordwestlich des Rathausplatzes wieder auf dem ehemaligen Bergwerksgelände. Ab hier wird der

Übach wieder offen geführt. Das Kastenprofil des Übachs unterquert auch den geplanten Neubau zur Erweiterung der Gastronomie. Daher ist hier insbesondere darauf zu achten, dass das Wasserbauwerk durch den Neubau keinen Schaden nimmt. Hier sind besondere technische Sicherungen bei einer Überbauung erforderlich. Der Bereich, der das zukünftige private Grundstück unterquert, ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan zu sichern sowie durch Eintragungen ins Grundbuch.

#### *Soziale Infrastruktureinrichtungen*

Da es sich um den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach handelt, sind viele soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. Verwaltung) in direkter Nähe vorhanden.

## **2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar.

#### *Flächennutzungsplan*

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Bereich des Rathausplatzes als „Grünfläche“ dar. Ursprünglich handelte es sich tatsächlich um eine kleine Parkanlage auf dem Rathausplatz. Mit der Sanierung des Ortskernes Übach wurde diese jedoch beseitigt und in gepflasterte Platzflächen umgewandelt, die als Verkehrsfläche, dem Aufenthalt, dem besagten Biergarten als Gastronomiefläche und als Parkplatz dienen. Daher war auch immer eine Änderung der Ausweisung des Flächennutzungsplanes in „Verkehrsfläche“ geplant. Ein Konflikt der Planung mit der Ausweisung wird nicht gesehen, da der verbindliche Bebauungsplan die Ausweisung als „Verkehrsfläche“ trifft.

Der zweite von der Planung betroffene Bereich am Floriansweg ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet ausgewiesen.

#### *Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan Nr. 75 Rathausplatz ist seit dem 18.03.1982 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan neunmal geändert. Für den Bereich des Florianweges ist insbesondere die 4. Vereinfachte Änderung aus dem Jahr 1988 von Bedeutung. Damals wurde u.a. der Andienungsweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der Betreiber der Gastronomie und des Biergartens auf dem Rathausplatz möchte eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche erwerben, um das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu erweitern. Dazu soll die vorhandene Zeltkonstruktion, die derzeit den Großteil des Gastraumes ausmacht beseitigt werden.

Daher soll erstmals auf dem als Verkehrsfläche ausgewiesenen Rathausplatz eine überbaubare Fläche durch die Festlegung von Baugrenzen ausgewiesen werden. Die Baugrenzen umschließen das bestehende Gebäude, in dem u.a. die öffentlichen Toilettenanlagen untergebracht sind und schaffen Raum für ein mit dem Investor abgestimmten neuen Gastraum mit Dachterrasse, der direkt an das bestehende Gebäude angebaut werden soll. Durch den Anbau soll der Ganzjahresbetrieb verbessert werden. In der kalten Jahreszeit bietet die bisherige Zeltkonstruktion keinen ausreichenden Witterungsschutz. Die Aufenthaltsqualität wird durch den Neubau deutlich verbessert. Eine Dachterrasse soll den Außenbereich des Biergartens, der an schönen Tagen von seiner Kapazität an seine Grenzen stößt, ergänzen. Der Anbau soll gestalterisch an das Bestandsgebäude angepasst werden und mit den für die Gastronomie üblichen großen Glasflächen versehen werden.

Durch die ausgewiesene überbaubare Fläche werden weder Parkplatzflächen noch Verkehrsflächen verringert. Dieser Teil des Platzes war bislang nicht befahrbar und wurde für die Außengastronomie genutzt.

Langfristig soll die Verkehrsführung auf dem Rathausplatz verändert werden. Bislang wird die Straßenbeziehung Dammstraße (K 11)-An der Linde-Friedrich-Ebert-Str. (L 225) über Eck geführt, Das führt häufig dazu, dass es zu Verkehrsstauungen insbesondere mit dem Linienverkehr (u.a. mit Gelenkbussen) kommt. Der Rathausplatz wird durch diese Verkehrsführung mittig durchschnitten. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität erheblich. Die Brunnenanlage „Et Mölke“, die mit der Umgestaltung des Rathausplatzes Ende der 1980er Jahre errichtet wurde ist aus heutiger Sicht deutlich überdimensioniert und isoliert die seniorengerechte Wohnanlage, die im Jahr 2010/2011 als wichtiger Baulückenschluss errichtet wurde vom übrigen Rathausplatz. Auf dem Rathausplatz dominiert das Parken. Die Flächen zum Aufenthalt und für Fußgänger sind entsprechend zu gering ausgelegt.

Eine Neugestaltung des Rathausplatzes würde eine Verkehrsführung von der Dammstraße kommend an der westlichen Seite der Gebäude verschwenken und direkt auf die Straße An der Linde führen. Dadurch wird eine zusammenhängende Platzfläche vor dem Rathaus entstehen. Durch eine Neuordnung der Parkplätze könnte die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden. Das Brunnenbauwerk müsste zurückgebaut werden. Für die Neuorganisation des Verkehrsablaufs in der Carolus-Magnus-Straße würden dadurch ebenfalls Chancen geschaffen.

Insgesamt wird durch die jetzt geplante Neubebauung eine geänderte Platzgestaltung wie beschreiben möglich bleiben. Der geplante Anbau ist ein erster Schritt zur Attraktivitätssteigerung des Rathausplatzes.

Im Bereich des Florianweges wird eine öffentliche Verkehrsfläche eingezo-gen und zukünftig als Kerngebietsfläche ausgewiesen, so dass eine Bebauung mit Garagen möglich ist

### **3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich der geplanten Erweiterung der Gastronomie am Rathausplatz wird ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Bislang ist hier „Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Ausweisung orientiert sich damit an der Ausweisung der Gebietsart, die

im direkten Umfeld zu finden ist. Wie bereits erwähnt, handelt es sich um den Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach. Mit der Ausweisung kann das Zentrum seiner Funktion damit gerecht werden.

Im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen, Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Nr. 7 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes **ausgeschlossen**. Ebenso werden die gem. § 7 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Wohnungen **ausgeschlossen**. Weiterhin wird festgesetzt, dass folgende Unterformen der gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Vergnügungsstätten **nicht** zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/Spielcasinos) ist.
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.
3. Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters (Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.Ä, wenn Sex-Videos in einer Kabine vorgeführt werden) anbieten.
4. Gewerbetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr o.ä. dienen.
5. Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen.
6. Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.
7. Discotheken.

Eine Häufung von Spielhallen (bereits vorhandene Einrichtungen am Kirchberg und am Carlsplatz) soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Discotheken sind aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig. Wettbüros, Spielhallen und gewerbliche Nutzungen, die unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"- Unterhaltung widmen, sind auszuschließen, um trading-down-Effekte zu vermeiden. Diese Nutzungen können im Gegensatz zum Einzelhandel oder der Gastronomie höhere Mieten aufgrund höherer Umsätze zahlen. Steigende Mieten könnten aber eine Entwicklung von erwünschten Einzelhandelsnutzungen blockieren. Städtebauliche Niveauabsenkung mit negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind daher durch den Ausschluss von bestimmten Nutzungen zu vermeiden. Während Tankstellen städtebaulich an dieser Stelle nicht integrierbar sind, sollen Wohnungen (auch solche für Betriebsleiter) ausgeschlossen werden. Wohnraum steht in direkter Nähe zum Plangebiet ausreichend zur Verfügung.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan zu der Ausweisung als Kerngebiet ein besonderer Nutzungszweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Verbindung mit Planzeichenverordnung (PlanzV) Nr. 15.4 ausgewiesen. Der Nutzungszweck soll „Gaststätte/Biergarten“ lauten. Einerseits wird dadurch beim Verkauf des städtischen Gebäudes mit Grundstücksfläche deutlich, dass die Stadt diesen Verkauf lediglich tätigt, um die gastronomische Nutzung langfristig zu sichern und damit die Attraktivität des Rathausplatzes zu erhalten bzw. zu steigern, aber andere (Nach-)Nutzungen als diese durch die Stadt unerwünscht sind.

Andererseits wird dadurch auch jedem Anwohner, der im Kerngebiet wohnt, die Nutzung des Gebäudes mit der umliegenden Außenfläche mit dem für ein Kerngebiet zulässigen Lärmemissionen verdeutlicht.

Im Bereich der Änderung am Floriansweg wird ebenfalls analog zu der Ausweisung zur Carolus-Magnus-Straße und dem Getränkemarkt an der Friedrich-Ebert-Straße ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Die Festsetzung der Gebietsart ermöglicht die geplante Bebauung des Flurstücks mit Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung wird bei beiden zu ändernden Bereichen keine Aussage getätigt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt das Höchstmaß für Kerngebiete (MK) für die Grundflächenzahl 1,0 und für die Geschossflächenzahl 3,0.

### **3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In Anlehnung an den Entwurf des Anbaus wird eine überbaubare Fläche auf dem Rathausplatz durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Lage ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für den Bereich des Floriansweges wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Garagen gehören zu den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und sind auch außerhalb von überbaubaren Flächen zulässig.

### **3.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Maximale Gebäudeoberkante (OK) wird mit 7,00 m über Verkehrsfläche vor dem Haupteingang festgesetzt.

Dies wird mit der Erhaltung der Proportionalität des geplanten Anbaus gegenüber den übrigen Gebäuden, die den Platz einfassen, begründet. Das Gebäude in der Mitte des Platzes soll niedriger als die Platzränder sein. Die Gebäude, die den Rathausplatz einfassen, weisen Höhen bis zu 18,00 m über der ausgebauten Verkehrsfläche auf.

Für den Bereich des Floriansweges werden keine Festsetzungen getroffen.

### **3.2.5 Nebenanlagen**

Im Bereich des Rathausplatzes sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **3.2.6 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts**

Der verrohrte Übach verläuft unter dem Änderungsbereich des Rathausplatzes. Das bislang öffentliche Gebäude mit den Toilettenanlagen steht direkt auf dem Kastenprofil des Übachs. Außerdem verläuft ein Mischwasserkanal DN 1200 im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Der Mischwasserkanal und das Kastenprofil des Übachs, die das zukünftige private Grundstück unterqueren, sind durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan zu sichern sowie durch Eintragungen ins Grundbuch.

### **3.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

#### **3.3.1 Ausschluss von Einfriedungen**

Diese Festsetzung gilt nur für den Änderungsbereich des Rathausplatzes.

Ein Teilstück des Rathausplatzes inkl. des bestehenden öffentlichen Gebäudes soll an den privaten Investor veräußert werden, der dann auf seinem zukünftigen privaten Grundstück einen Anbau realisieren möchte. Die Fläche liegt inmitten des öffentlichen Rathausplatzes, der neben der Verkehrsfunktion vor allem eine Aufenthaltsfunktion hat. Dieser öffentliche Charakter soll auch nach dem Verkauf der Teilfläche erhalten bleiben. Die Flächen zum Biergarten und zum Gebäude mit den weiterhin öffentlich zu betreibenden Toiletten sollen auch in Zukunft uneingeschränkt begehbar sein. Jedwede Einfriedungsform wäre hier störend. Aus diesem Grund wird die Einfriedung des zukünftigen privaten Grundstücks auf dem öffentlichen Rathausplatz nicht zugelassen.

Bewegliche, durchlässige Abgrenzungen, die der Gestaltung dienen, können zugelassen werden.

### **4. Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Bereich des Rathausplatzes werden bereits versiegelte Flächen nun bebaut. Die beiden Linden an der Nord- bzw. Ostseite des bestehenden Gebäudes bleiben erhalten.

Am Floriansweg wird ggf. eine Birke, die eventuell auf dem städtischen Grundstück steht, beseitigt werden müssen. Diese steht allerdings auf einer öffentlichen Verkehrsfläche, die jederzeit hätte ausgebaut werden können. Eine Baumschutzsatzung gibt es in Übach-Palenberg nicht. Die bislang asphaltierten Flächen werden mit Garagen bebaut, so dass keine weiteren Versiegelungen erforderlich sind.

### **5. Artenschutzbelange**

Artenschutzbelange sind aufgrund der Planung nicht berührt. Es werden keine Flächen bebaut, die für nach dem Artenschutz schützenswerte Tiere Habitate darstellen würden.

### **6. Sonstige Hinweise**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

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.

## **B UMWELTBERICHT**

Für das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dargestellt.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt im Stadtteil Übach den Bebauungsplan Nr. 75 – Rathausplatz – zu ändern. Inhalte der Bebauungsplanänderung sind die Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf dem Rathausplatz zur Erweiterung der Gaststätte/Biergarten sowie die Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche und Ausweisung als Kerngebiet (MK) am Floriansweg, damit diese Fläche mit Garagen bebaut werden kann.

#### **1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

#### **1.3 Beschreibung der Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden versiegelte Verkehrsflächen, wie bislang vorhanden, erhalten bleiben. Ein unter energetischen Gesichtspunkten geplanter Anbau an eine Gaststätte könnte nicht errichtet werden. Dann würde die bisherige Zeltkonstruktion ohne Wärmedämmung, die mit „Wärmepilzen“ und entsprechend hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen beheizt wird, weiterbetrieben. Würde die Verkehrsfläche am Floriansweg nicht für eine Bebauung mit Garagen planungsrechtlich vorbereitet, dann würden die Garagen ggf. im derzeitigen Garten gebaut und es würden dafür bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.1 Natur und Landschaft**

##### **2.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 b)**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die Teverener-Heide (DE-5002-301), welche ca. 6 km westlich des Bebauungsplangebietes liegt.

##### **2.1.2 Landschaftsplan (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 g)**

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

##### **2.1.3 Pflanzen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

**Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG****Bestand:**

Im Bereich der Änderung am Rathausplatz sind keine Pflanzen betroffen. Die Linde, die im Zuge des Grundstücksverkaufs an den neuen Eigentümer mitveräußert werden soll, wird erhalten. Sie steht dem geplanten Bauvorhaben nicht im Wege. Ebenso wird die Platanenreihe westlich des Bestandsgebäudes erhalten. Sie verbleibt in städtischem Besitz.

Im Bereich der Änderung am Floriansweg ist ggf. eine Birke betroffen. Nach der ursprünglichen Festsetzung als Verkehrsfläche wäre diese einem Straßenausbau aber ebenso im Wege. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht gibt es also keine Veränderung, die einen Ausgleich auslösen würde.

**Prognose (Plan / Nullvariante):**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu weiteren Flächenversiegelungen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Planungszustand.

**Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Es sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

**Bewertung:**

Es sind keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt zu erwarten.

**2.1.4 Tiere (BauGB §1 Abs.6 Nr.7a)****Ziele des Umweltschutzes: FFH-RL, VRL, BauGB, BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW****Bestand:**

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld gibt es keine Fundorte streng bzw. besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten. Das Vorkommen von streng und besonders geschützten Tierarten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da es sich um rein urban geprägte Räume handelt.

**Prognose (Plan / Nullvariante):**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Vegetationsbestände ermöglicht, welche potentielle Lebensräume von geschützten Tierarten darstellen.

**Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Es sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

**Bewertung:**

Es sind keine Beeinträchtigungen der Tierwelt zu erwarten.

**2.1.5 Biologische Vielfalt (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)****Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG****Bestand:**

Die vorhandenen versiegelten Flächen sind dem Naturhaushalt bereits heute entzogen und weisen keine Ausprägung im Hinblick auf die Artenvielfalt auf.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Es kommt zu keinem Verlust von Vegetationselementen Plangebiet.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Es sind keine Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zu erwarten.

#### **2.1.6 Eingriff / Ausgleich**

Ziele des Umweltschutzes: BNatSchG, § 1a BauGB, Landschaftsgesetz NRW

Bestand:

Es handelt sich um einen durch bauliche Nutzung geprägten Bereich.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Durch den unter energetischen Aspekten geplanten Neubau kann der Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> reduziert werden.

Gartenflächen, die ansonsten für eine Garagenbebauung in Anspruch genommen worden wären, werden geschont.

#### **2.2 Landschaft / Ortsbild (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bestand:

Es handelt sich um einen reinen urbanen, anthropogen überformten Bereich. Die Einzelbäume am Rathausplatz sowie im Floriansweg haben lediglich gestalterischen Charakter.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Es sind keine Änderungen des Landschafts-/Ortsbildes zu erwarten

#### **2.3 Boden (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 Bst.a)**

Ziele des Umweltschutzes: § 1a BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NRW

Bestand:

Ein natürlicher Bodenaufbau ist nicht mehr vorhanden. Die Flächen sind komplett gepflastert bzw. asphaltiert und mit entsprechendem Unterbau für Verkehrsflächen versehen.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Der Bodenhaushalt wird durch die geplanten Änderungen nicht zusätzlich belastet.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Es sind keine Beeinträchtigungen von Böden zu erwarten.

## **2.4 Wasser (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

### **2.4.1 Oberflächenwasser**

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW

Bestand:

Unter dem Plangebiet am Rathausplatz verläuft der verrohrte Übach in einem Betonbauwerk. An dieser Situation wird sich durch den Bebauungsplan keine Änderung ergeben.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Eingriffe in Gewässer werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erzeugt. Das Kastenprofil wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern keine weitergehenden Aussagen zum Schutz von Oberflächengewässern.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers kann ausgeschlossen werden.

### **2.4.2 Grundwasser**

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NRW, ggf. Wasserschutzzonen-Verordnung

Bestand:

Der Grundwasserspiegel steht weit unter dem Plangebiet an. Trinkwasserschutzgebiete sind im näheren Umfeld des Gebietes nicht ausgewiesen.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Eine direkte Beeinflussung des Grundwasserspiegels durch baubedingte Wasserhaltungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern keine weitergehenden Aussagen zum Schutz des Grundwassers.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

### **2.4.3 Abwasser (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 e)**

Ziele des Umweltschutzes: LWG NRW, WHG, WasserschutzzonenVO

Bestand:

Die vorhandene Bebauung ist über ein Mischwasserkanalsystem mit der städtischen Kläranlage verbunden.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Wird der Anbau bzw. Garagenneubauten ausgeführt, werden diese Gebäudeteile ebenfalls an das vorhandene Mischwasserkanalsystem angeschlossen.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich des Abwassers.

Bewertung:

Eine fachgerechte Entsorgung des Abwassers entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ist gewährleistet.

## **2.5 Klima und Luft (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

### **2.5.1 Klima, Kaltluft / Ventilation (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete

Bestand:

Das derzeitige lokale Klima wird beeinflusst durch die vorhandenen, urbanen Strukturen. Von Süden kommend reicht das Übachtal bis direkt an den Rathausplatz heran. Der nördlich gelegene Planbereich wird durch die nahe Bergehalde und den Übach, der über das ehemalige Bergwerksgelände fließt, beeinflusst. Ein Frischluftaustausch für die Innenstadt geschieht über das Übachtal. Gärten spielen im Kernbereich eine eher untergeordnete Rolle.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Die geplanten Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Es wird eher noch CO<sub>2</sub> eingespart, indem ein energetisch optimierter Neubau errichtet wird.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind keine derartigen Maßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas kann ausgeschlossen werden.

### **2.5.2 Luftschadstoffe – Emissionen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft

Bestand:

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist durch Wohnbebauung und

Straßen geprägt. Die Belastung mit Luftschadstoffen dürfte höher liegen als in den Außenbereichen der Stadt, aber weit unterhalb von kritischen Immissionsituationen.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine neuen Emissionsquellen erzeugt. Durch energieoptimierte Planung wird weniger Heizenergie benötigt und damit Emissionen eingespart. Der Einsatz von zumeist fossilen Brennstoffen kann reduziert werden und damit ein Beitrag zur Reduzierung von Luftschadstoffen geleistet werden.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine weitergehenden Aussagen zur Begrenzung von Emissionen.

Bewertung:

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Planung wird nicht zu Veränderungen bei den Emissionen führen. Von einer Überschreitung von Grenzwerten der 22. BImSchV ist nicht auszugehen.

### **2.5.3 Luftschadstoffe – Immissionen (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 a)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand:

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine stark emittierenden gewerblichen oder industriellen Ansiedlungen zu verzeichnen. Daher ist nicht von einer erhöhten Belastung an Luftschadstoffen auszugehen.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine neuen Emissionsquellen erheblichen Ausmaßes ermöglicht.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine weitergehenden Aussagen zur Begrenzung von Immissionen.

Bewertung:

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Planung wird nicht zu Veränderungen bei den örtlich auftretenden Immissionen führen. Von einer Überschreitung von Grenzwerten der 22. BImSchV ist nicht auszugehen.

### **2.5.4 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 f)**

Ziele des Umweltschutzes: Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG, 21. 07. 2004); Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009

Bestand:

Bei der vorhandenen Zeltkonstruktion ist davon auszugehen, dass diese im Hinblick auf Ihre Energieeffizienz nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll ein Neubau ermög-

licht werden, der dann den Vorgaben EnEV entsprechen soll.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien bzw. im Hinblick auf die Energieeffizienz der Gebäude.

Bewertung:

Die gesetzlichen Mindestanforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz werden erfüllt.

**2.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 h)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Erhaltung der Unterschreitung der Werte der 22. BImSchV, 33. BImSchV, Erhaltung u. Verbesserung der Luftgüte,

Bestand:

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist durch Wohnbebauung und Straßen geprägt. Die Belastung mit Luftschadstoffen dürfte höher liegen als in den Außenbereichen der Stadt, aber weit unterhalb von kritischen Immissionssituationen.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes zur Ausweisung einer Baufläche auf dem Rathausplatz und zur Einziehung einer Verkehrsfläche und anstelle dessen der Festsetzung einer Kerngebietsfläche bringt keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Immissionen mit sich.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine weitergehenden Aussagen zur Vermeidung von Immissionen.

Bewertung:

Von den geplanten Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt im Hinblick auf die Verschlechterung der Luftqualität bzw. der Immissionen zu erwarten.

**2.5.6 Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm / Luft, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 e)**

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), TA-Siedlungsfall, KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG,

Bestand:

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Geruchsbeschwerden aus der Umgebung vor bzw. werden keine Anlagen gemäß BImSchG betrieben, die weitergehende Untersuchungen rechtfertigen würden.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Auf dem Rathausplatz soll die bestehende Gastronomie erweitert werden.

Gerüche, die bei der Zubereitung von Speisen entstehen, sind durch entsprechende technische Anlagen beherrschbar.

Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine weitergehenden Aussagen zur Vermeidung von Emissionen.

Bewertung:

Von den geplanten Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt im Hinblick auf Emissionen zu erwarten. Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt. Technische Einrichtungen zur Reduzierung von Geruchsemissionen durch Speisezubereitung werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben installiert.

## **2.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 c)**

### **2.6.1 Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 g)**

Es sind keine anderen Fachplanungen vorhanden.

### **2.6.2 Lärm**

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärmerrlass, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Bestand:

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist durch Wohnbebauung und Straßen geprägt. Die Belastung mit Lärmemissionen dürfte höher liegen als in den Außenbereichen der Stadt, aber weit unterhalb von kritischen Immissionssituationen. Es handelt sich gemäß BauNVO um ein Kerngebiet.

Straßenverkehrslärm

Im Umfeld der Planungen befinden sich klassifizierte Straßen. Ein Anspruch auf Lärmsanierung besteht nicht.

Gewerbelärm

Durch die Lage im Zentrum ergeben sich Lärmbelastungen im Hinblick auf Einzelhandelstätigkeiten. Entsprechende Richtwerte sind einzuhalten. Durch den Neubau der Gastronomie können gegenüber dem vorhandenen Zeltpavillion vermutlich Lärmbelastigungen reduziert werden.

Prognose (Plan / Nullvariante):

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine neuen Lärmquellen erheblichen Ausmaßes ermöglicht.

Bewertung:

Die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärmbelastungen sind nicht erhöht und führen nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen.

### **2.6.3 Altlasten**

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen, TA-Siedlungsabfall, KrW-/AbfG

**Bestand**

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt.

**Prognose (Plan / Nullvariante):**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es nicht zu Eingriffen in bekannte Altlasten kommen.

**Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern keine weitergehenden Aussagen zur Sanierung von Altlasten.

**Bewertung:**

Bei Realisierung der Bauleitplanung kommt es nicht zu Eingriffen in bekannte Altlasten.

**2.6.4 Erschütterungen**

Ziele des Umweltschutzes: 26. BImSchV, Abstandserlass, DIN 4150, DIN VDE 0226 Teil 6: Beeinflussung von Einrichtungen der Informationstechnik

**Bestand:**

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind keine gewerblichen oder industriellen Betriebe angesiedelt und von daher sind Erschütterungsbelastungen nicht bekannt.

**Prognose (Plan / Nullvariante):**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschütterungsquellen ermöglicht. Bei der Errichtung der Wohngebäude ist temporär mit den üblichen baustellbedingten Erschütterungen zu rechnen.

**Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine weitergehenden Aussagen zur Vermeidung von Erschütterungsquellen.

**Bewertung:**

Im Hinblick auf Erschütterungen sind keine Gefährdungen der Allgemeinheit zu erwarten.

**2.6.5 Gefahrenschutz**

z. B. Hochwasser, Magnetfeldbelastung, Explosionsgefahr

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 5 Nr.1 BauGB) und je nach Belang: BImSchG, Ländererlasse, z. B. HochwasserschutzVO; Abstandserlass; Gefahrgüter, Explosionsgefahr: GefahrschutzVO

**Bestand:**

Unter dem zu erweiternden Gastronomiebetrieb verläuft der Übach in einem Kastenprofil, das zur Reduzierung der Hochwassergefahren Ende der 1980er Jahre angelegt wurde. Dieses Bauwerk wird durch die Änderung des Bebauungsplanes in Form von Leitungsrechten gesichert. Daher ergibt sich keine Veränderung der Hochwassergefahr. Weiterhin sind keine gewerblichen oder industriellen Betriebe angesiedelt. Daher ist nicht von Magnetbelastungen oder Explosionsgefahren auszugehen.

**Prognose (Plan / Nullvariante):**

Eingriffe in Gewässer werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Eine Gefährdung des Bebauungsplangebietes durch Hochwasser besteht nicht.

**Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine weitergehenden Aussagen zum Gefahrenschutz.

**Bewertung**

Von einer Bedrohung des Plangebiets durch besondere Gefahren ist nicht auszugehen.

**2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 d)**

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Denkmalschutzgesetz

**Bestand:**

Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist nicht mit archäologischen Funden zu rechnen. Beide Bereiche waren bereits umfangreichen Veränderungen unterzogen, bei denen archäologische hätten auftreten können. Dies war nicht der Fall.

**Prognose (Plan / Nullvariante):**

Weitergehende Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern sind nicht zu ergreifen.

**Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:**

In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind Verhaltensregeln beim Auffinden von archäologischen Funden aufgenommen. (siehe unten)

**Bewertung:**

Beim Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 9039-0, Fax 02425 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

**2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen**

...zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) (BauGB §1 Abs.6 Nr.7 i) Aufgrund komplexer Wirkungszusammenhänge im Naturhaushalt verursachen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes in der Regel Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

Im vorliegenden Fall geht durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes allerdings kein Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Es kommt auch nicht zu zusätzlichen Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima.

Bewertung:

Besondere Wechselwirkungen sind bei Realisierung der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

## **2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Würde die Gaststätte nicht erweitert, könnte dies langfristig deren Existenz gefährden. Damit würde dem zentralen Versorgungsbereich Übach eine wichtige Nutzung verlorengehen, die aber hier aus planungstechnischer Sicht absolut sinnvoll ist.

Bei Nichtbebauung der Straßenverkehrsfläche würde diese so verbleiben. Ein Straßenausbau würde letztendlich aber nicht stattfinden, da eine Andienungsstraße in einer durchgehenden Form nicht erforderlich ist.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Monitoringmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

### **3.2 Zusammenfassung**

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 75 – Rathausplatz - im Stadtteil Übach zu ändern.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandene Gaststätte am Rathausplatz durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche erweitern zu können.

Außerdem soll eine Straßenverkehrsfläche am Floriansweg zurückgenommen und an einen privaten Grundstückseigentümer in der Carolus-Magnus-Str. veräußert werden. Dieser möchte auf dieser Fläche zusätzliche Garagen errichten.

Relevante Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Übach-Palenberg, im Dezember 2012

Jungnitsch  
Bürgermeister