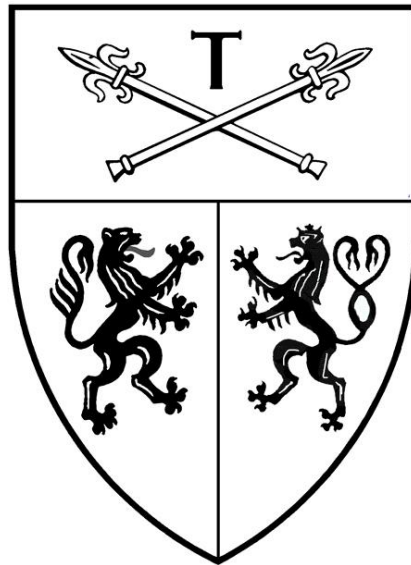


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 68 - Mittelstraße -

gemäß § 13 a BauGB

März 2016

Gliederung

BEGRÜNDUNG	3
1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen	3
1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept	8
1.6 Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen- erweiterung	8
2. Inhalte des Bebauungsplanes	10
2.1 Städtebauliches Konzept	10
2.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
2.2.4 Erschließung	12
4. Technische Infrastruktur	13
4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung	13
4.2 Entwässerung	13
5. Lärmschutz	13
6. Artenschutz	14
7. Bodenordnung	14
8. Kosten und Finanzierung	14
9. Flächenbilanz	14

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1733).

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt werden. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da es sich um eine Nachverdichtung einer bereits bebauten Innenbereichsfläche handelt. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 qm nicht übersteigt, da unter Berücksichtigung der geplanten Nettobaufläche von ca. 5.000 qm und der vorgesehenen Grundflächenzahlen von 0,4 die Gesamtgröße der Grundflächen maximal ca. 2.000 qm betragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 qm erreicht werden könnte.

Die, auf Grund der geplanten Errichtung eines großflächiger Einzelhandels mit einer Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm gemäß § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 des UVPG erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass voraussichtlich keine relevanten Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Die „Vorprüfung des Einzelfalls“, 3D Architekten und Stadtplaner, Aachen, März 2016 wird der Begründung beigelegt. Durch den Bebauungsplan werden auch keine weiteren Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südosten der Stadt Übach-Palenberg im Stadtteil Boscheln, am Kreuzungspunkt der Landesstraße L 164 (Roermonderstraße) und der Brünestraße.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 4, die Flurstücke 2070, 2157 und 2158. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Westen von der Verkehrsfläche der Roermonder Straße und im Norden von der Verkehrsfläche der Brünestraße begrenzt. Im Südosten und Osten begrenzen die Hausgärten und Mistwege der Wohnbebauung am Nordring Hs.Nr. 49-73 das Plangebiet. Die Grenze des Plangebietes im Südwesten wird durch die nördliche Begrenzung des von der Roermonder Straße zur Straße Nordring führenden Fußweges gebildet.

Lage und Umgebung

Das Plangebiet umfasst an der Ecke Roermonder Straße / Brünestraße ausschließlich die Betriebsflächen des vorhandenen Netto-Lebensmittelmarktes. Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend versiegelt. Die baulichen Anlagen des Lebensmittelmarktes befinden sich im Südwesten des Plangebietes. Unmittelbar nördlich daran anschließend erstreckt sich die Stellplatzanlage. Entlang der Plangebietsgrenzen befinden sich einzelne Straßenbäume und kleinflächige Freiflächen die mit Intensivrasen eingesät oder mit Bodendeckern bepflanzt sind. Entlang der südöstlich angrenzenden Hausgärten wurde eine ca. 2 m hohe Schallschutzmauer aus Holzelementen errichtet. Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben.

Die Umgebung des Plangebietes ist von heterogenen Baustrukturen umgeben. Südlich und Westlich schließen Baugebiete mit fast ausschließlich Wohnhäusern, die in unterschiedlichen Bauformen errichtet wurden, an. Entlang der Roermonder Straße und Brünestraße befinden sich neben Wohngebäuden, vornehmlich in der Erdgeschosszone, auch Läden, Dienstleistungs- und sonstige Gewerbebetriebe. Die gemischte Baustruktur wird durch das nordwestlich an den Kreuzungsbereich der Roermonder Straße / Brünestraße angrenzende Gebäude der Gemeinschaftshauptschule ergänzt.

Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Brünestraße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zu dem Parkplatz des Lebensmittelmarkes wurde in ca. 90 m Abstand zum Knotenpunkt Roermonder Straße / Brünestraße angelegt. Über die Brünestraße und die Roermonder Straße wird der unmittelbare Anschluss an das örtliche und regionale Straßennetz hergestellt.

Das Plangebiet ist über die Bürgersteige an den angrenzenden Straßen und über einen Fußweg, der unmittelbar südlich des Lebensmittelmarktes eine Verbindung zum Nordring herstellt, für Fußgänger sehr gut von den umliegenden Wohngebieten aus erreichbar.

Es besteht eine sehr gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die auf der Roermonder Straße und Brünestraße verkehrenden Stadtbuslinie ÜP 1 sowie die Buslinien 21,430, 431 und 433, welche über die unmittelbar am Plangebiet liegenden Haltestelle „Brünestraße“ zu erreichen sind, schaffen in einem dichten Takt u.a. umsteigefreie Verbindungen zum Stadtzentrum von Übach, den umliegenden Wohngebieten und dem DB-Haltepunkt Übach-Palenberg.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze in den angrenzenden Verkehrsflächen sichergestellt. Sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser werden bereits der vorhandenen städtischen Kanalisation und im weiteren Verlauf der Kläranlage zugeführt.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, ist die Betrachtung der umgebenden sozialen Infrastruktur nicht erforderlich.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die im Jahr 2003 aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 – Mittelstraße – schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Boscheln an der Ecke Roermonder Straße / Brünestraße. Der auf Grundlage dieser Planung errichtete Lebensmittelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 710 qm.

Mittlerweile besteht ein Interesse des Betreibers die Verkaufsfläche um ca. 260 qm zu vergrößern. Mit der Vergrößerung ist keine Erweiterung des Sortiments verbunden. Vielmehr dient die Vergrößerung dazu, die Warenpräsentation zu verbessern und den heutigen Kundenansprüchen u.a. hinsichtlich der Bereitstellung einer kundenfreundlichen Gangbreite zwischen den Regalen gerecht zu werden. Darüber hinaus können so deutlich bessere Randbedingungen für die Logistik- und Arbeitsabläufe in dem Markt geschaffen werden.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann nicht innerhalb des bestehenden Gebäudes umgesetzt werden. Daher ist eine Erweiterung des Gebäudes auf eine Geschossfläche von ca. 1.280 qm erforderlich.

Auf Grund der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 260 qm auf ca. 970 qm und der damit erforderlichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes auf eine Geschossfläche von ca. 1.280 qm ist eine Anpassung der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erforderlich. Die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit über 800 qm Verkaufsfläche ist in dem bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) planungsrechtlich nicht möglich. Daher ist zukünftig die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen sind hinsichtlich der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise, der Grundflächenzahl sowie zum Immissionsschutz erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, durch die Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zur Bestandssicherung des Marktes beizutragen und dadurch die Funktionssicherung des Nahversorgungszentrums Boscheln zugunsten der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten zu stärken.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich ASB“ dar.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die

Bebauungsplanänderung soll als Baugebiet überwiegend ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ festsetzen.

Die Festsetzungen zu den Bauflächen sind damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Auf Grund der vorgesehenen Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB kann von einem vorherigen bzw. parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchzuführenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Stadtgebietes von Übach-Palenberg nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Es ist vielmehr mit einer Stärkung des Nahversorgungszentrums Boscheln und damit mit einer Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs der in der Umgebung lebenden Wohnbevölkerung zu rechnen. Damit werden die, u.a. in der Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Übach-Palenberg, dokumentierten Ziele der kommunalen Planung aufrechterhalten und gestärkt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Bezirksregierung Köln wurde mit Schreiben vom 13.01.2016 angefragt, ob aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen. Eine Antwort hierzu liegt noch nicht vor.

Bebauungsplan

Für die Flächen im Plangebiet gilt die seit 2003 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 – Mittelstraße –. Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der der Nahversorgung dienen sollte, geschaffen. Demnach setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine räumlich eng begrenzte überbaubare Grundstücksfläche fest.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 außer Kraft.

Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

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

Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Diese „Übach-Palenger-Liste“ wurde im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung durch die Firma Futura Consult erarbeitet und definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept und im Zuge dessen auch die Liste wurde durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg beschlossen und bildet somit eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung.

1.6 Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde im Dezember 2015 auf Grundlage einer konkreten Hochbauplanung durch die FUTURA CONSULT DR. KUMMER eine Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes erarbeitet, in der die potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterung des Marktes gutachterlich untersucht und bewertet wurden.

Der Gutachter kommt in seiner Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung auf zukünftig 971 qm Verkaufsfläche zu keinen städtebaulichen und raumordnerischen unerwünschten Auswirkungen führen wird. Zusammenfassend basiert diese Einschätzung auf folgenden Analyseergebnissen:

„- Bei dem für die Erweiterung vorgesehenen Netto-Markt handelt es sich um einen Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums Boscheln. Die Planmaßnahme wird dazu führen, dass der Netto-

Markt als Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln gestärkt wird.

- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzverteilungen werden eine Größenordnung von ca. 0,3 Mio. € aufweisen. Aufgrund der Markt- und Wettbewerbssituation kann erwartet werden, dass sich dieser Verlagerungsumsatz auf eine Reihe von Betrieben im Umfeld verteilen wird.
- Hiervon werden sowohl Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Real-SB-Warenhaus) als auch weitere Lebensmittel-Discounter (z.B. ALDI, LIDL) betroffen sein. Durch die insgesamt als gering einzustufende Höhe des zur Verteilung anstehenden Umsatzes sowie dessen Verteilung auf mehrere Betriebe im Standortraum ist nicht zu erwarten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg einen Funktionsverlust erleiden werden.
- Mit Blick auf die insgesamt eintretenden Effekte ist somit festzustellen, dass die geplante Netto-Filialerweiterung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg hervorrufen wird.
- Die Filialerweiterung stellt vielmehr eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme zur Funktionssicherung des Netto-Marktes als Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums Boscheln sowie zur Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches dar.
- Aus Gründen der Funktionssicherung des zentralen Versorgungsbereiches des nahversorgungszentrums Boscheln wurde bereits durch das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg (2009) empfohlen, den hier ansässigen Netto-Markt in seiner Verkaufsfläche zu erweitern, um so diesen Leitbetrieb des Nahversorgungszentrums sowie die durch diesen ausgelöste frequenzerzeugende Wirkung für die umliegenden kleinteiligen Einzelhandel zu sichern.
- Die nunmehr angestrebte Verkaufsflächenerweiterung entspricht somit der durch das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg angestrebten Entwicklung.
- Die Planmaßnahme weist heute wie zukünftig ein Kerneinzugsgebiet auf, das Teilbereiche der Stadt Übach-Palenberg umfasst.

Nachbarkommunen werden daher weder in ihrer zentralörtlichen Funktion, noch in Bezug auf dort vorhandene zentrale Versorgungsbereiche geschädigt.“

Das „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in Übach-Palenberg-Boscheln, Roermonderstraße 55“, FUTURA CONSULT DR. KUMMER, Eschweiler, 18.Dezember 2015 wird als Gutachten dieser Begründung beigelegt.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 bleibt im Wesentlichen gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll zur Verbesserung der Warenpräsentation um ca. 260 qm Verkaufsfläche vergrößert werden und weiterhin der Nahversorgung für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten dienen. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen.

Das vorhandene Gebäude soll um einen ca. 6 m breiten eingeschossigen Gebäudeteil entlang der nördlichen Längsfassade erweitert werden. Dieser Teil des Gebäudes erhält ein Flachdach. Im Übrigen bleibt das vorhandene Gebäude inkl. des Anlieferbereiches und der Lagerflächen im ursprünglichen Zustand erhalten. Die Anzahl der Parkplätze wird sich voraussichtlich von 94 auf 83 Stellplätze verringern.

2.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der geplanten Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes ist zukünftig die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt.

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

Zulässig soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 971 qm sein. Entsprechend der Zielsetzung die Nahversorgung zu stärken, sollen nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Übach-Palenberger Liste“ zulässig sein. Das zentren- und nichtzentrenrelevante Randsortiment soll maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Innerhalb des Sondergebietes (SO) sollen ausschließlich Stellplätze und Werbeanlagen für den durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes hervorgerufenen Bedarf zulässig sein. Diese Festsetzung verhindert z.B., dass der Parkplatz als Abstellfläche für nutzungsfremde Lastkraftwagen (LKW) genutzt wird und Werbeanlagen für standortferne Betriebe aufgestellt werden.

Ein schmaler ca. 2 m breiter Streifen unmittelbar angrenzend an die Hausgärten der Wohnbebauung am Nordring Hs.Nr. 49-73 wird, entsprechend der tatsächlichen Nutzung als rückwärtige Erschließung der Gärten (Mistweg), als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 übernommen. Dementsprechend sollen die Maßfaktoren, entgegen der gemäß § 17 BauNVO bei sonstigen Sondergebieten zulässigen Obergrenzen von 0,8 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 2,4 für die Geschossflächenzahl (GFZ), mit 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) auf das für den bestehenden Lebensmittelmarkt inklusive der geplanten Erweiterungen erforderliche Maß reduziert werden. Die geplante Nutzung zeichnet sich durch einen hohen Flächen- und Nutzungsanspruch vor allem in Bezug auf die flächenintensiven Stellplatzanlagen, Umfahrten und Rampen aus. Um eine diesen spezifischen Flächen- und Nutzungsansprüchen angemessene und erforderliche Versiegelung planungsrechtlich zu sichern, soll die Überschreitung der GRZ, entsprechend des Bestandes,

durch die vorgenannten Erschließungsflächen um bis zu einem Wert von 1,0 ermöglicht werden.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 übernommen.

2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der bestehende Baukörper hat eine Ausdehnung von über 50 m. Zur planungsrechtlichen Sicherung, ist es notwendig, die in einer offenen Bauweise geltende Längenbegrenzung von maximal 50 m aufzuheben. Dazu ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig sind, vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen sollen entsprechend der vorgesehenen Lage und Ausdehnung des Gebäudes festgesetzt werden. Entsprechend des Bestandes und der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird im Südwestlichen Bereich ein ausreichend dimensioniertes Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 wird die nördliche Baugrenze um bis zu 9 m in Richtung der bestehenden Stellplatzanlage verschoben.

2.2.4 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Brünestraße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zu dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes wurde zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der stark befahrenen Roermonder Straße in ca. 90 m Abstand zum Knotenpunkt Roermonder Straße / Brünestraße angelegt und wird entsprechend der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 getroffenen Festsetzung in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Gleiches gilt für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, die bereits entlang der angrenzenden Verkehrsflächen der Brünestraße und Roermonder Straße festgesetzt.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen entfallen ca. 10 Stellplätze. Es stehen aber nach wie vor über 80 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes zur Verfügung. Damit können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf der Stellplatzanlage auf dem eigenen Grundstück des Lebensmittelmarktes nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung, die ausschließlich der Verbesserung der Warenpräsentation dient, mit keiner relevanten Zunahme des Kundenverkehrs zu rechnen ist.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Eine Veränderung der vorhandenen technischen Erschließung ist nicht vorgesehen.

4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist sichergestellt. Das Niederschlagswassers kann auf Grund der Bodenverhältnisse nicht wirtschaftlich auf dem Baugrundstück versickert werden. Das Niederschlagswasser wird daher zusammen mit dem Schmutzwasser dem öffentlichen Kanal zugeleitet. Da der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert wird, ist nicht mit zusätzlich zu entsorgenden Niederschlagswässern zu rechnen. Änderungen hinsichtlich der bisherigen Entwässerung sind nicht vorgesehen.

5. Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 wurden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Stattdessen wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des anschließenden konkreten Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des hierzu erstellten Schalltechnischen Gutachtens beim Bau des Lebensmittelmarktes umgesetzt.

Die erforderlichen und bereits umgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz sollen nun als die Festsetzungen zum Lärmschutz auch planungsrechtlich gesichert werden. Damit können Unklarheiten bei zukünftigen Änderungen der baulichen Anlagen vermieden werden. Inhaltlich sind damit keine Änderungen zum Status-Quo verbunden. Die Festsetzungen umfassen die Sicherung der an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze errichteten Lärmschutzwände und die Einhausung des Anlieferbereiches. Auf die zusätzlich erforderlichen Regelungen zu den Öffnungszeiten, Stellplatzzuordnungen und schallmindernden Maßnahmen an den technischen Anlagen und deren Nachweis im Baugenehmigungsverfahren wird in dieser Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Das Gutachten SI-ÜP 03/043/03, SWA – Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH, Aachen, 24.März 2003 wird dieser Begründung beigelegt.

6. Artenschutz

Es liegen keine Kenntnisse über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten (sog. planungsrelevante Arten) im Plangebiet vor. Diese sind auf Grund der im Plangebiet anzutreffenden Biotop- und Nutzungsstrukturen (fast vollständige Versiegelung, wenig und junger Baumbestand) auch nicht zu erwarten.

Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar, besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Baugrundstück auf dem die Erweiterung des Lebensmittelmarktes geplant ist, im Eigentum bzw. Verfügungsberechtigung des Investors befindet.

8. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die städtebauliche Planung, erforderliche Gutachten und Realisierung der Planung werden durch den Investor übernommen. Der Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Verfahrens.

9. Flächenbilanz

Plangebiet = Nettobauland	100 %	4.965 qm
- Sonstiges Sondergebiet (SO)	96 %	4.780 qm
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	4 %	185 qm

Übach-Palenberg, im März 2016

Jungnitsch
Bürgermeister