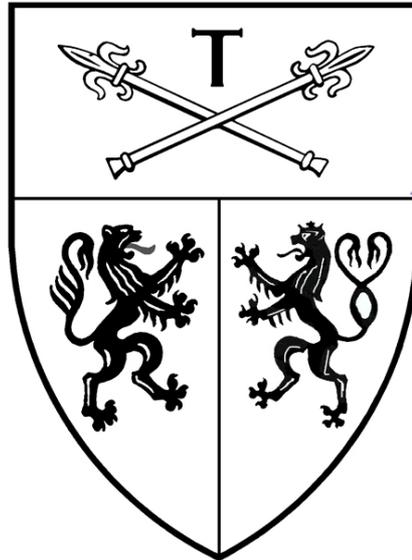


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 68 - Mittelstraße -

gemäß § 13 a BauGB

Juli 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	6
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept	8
1.6 Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen- erweiterung.....	9
2. Inhalte des Bebauungsplanes	10
2.1 Städtebauliches Konzept.....	10
2.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
2.2.4 Erschließung.....	12
2.2.5 Immissionsschutz	13
3. Technische Infrastruktur	14
3.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung	14
3.2 Entwässerung.....	14
4. Umweltbelange.....	14
4.1 Natur- und Landschaftsschutz	14
4.2 Artenschutz	15
4.3 Immissionsschutz	15
4.4 Boden- und Wasserschutz	17
4.5 Denkmalschutz	17
5. Sonstige Hinweise	17
6. Bodenordnung	19
7. Kosten und Finanzierung	19
8. Gutachten	19
9. Flächenbilanz	20

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. 1722).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt. 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 § 3 c 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 § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13 a 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.

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 – Mittelstraße – und dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. In derselben Sitzung wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016. In dieser Zeit wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2016.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise zu den Bergwerks- und Erlaubnisfeldern wurden in die Begründung aufgenommen. Den Anregungen und Hinweisen zur Berücksichtigung der Belange zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor unverhältnismäßigen Licht- und Geruchsmissionen wurde durch Aufnahme von klarstellenden Hinweisen gefolgt. Deren inhaltliche Umsetzung ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Weitere abwägungsrelevante Anregungen wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

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 / Brünenstraße 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, in Teilbereichen 3 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 Brünenstraße 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 / Brünenstraße angrenzende Gebäude der Gemeinschaftshauptschule ergänzt.

Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Brünenstraße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich zu dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes wurde in ca. 90 m Abstand zum Knotenpunkt Roermonder Straße / Brünenstraße angelegt. Über die Brünenstraße 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 Brünenstraße verkehrenden Stadtbuslinie ÜP 1 sowie die Buslinien 21,430, 431 und 433, welche über die unmittelbar am Plangebiet liegenden Haltestelle „Brünenstraße“ 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 Sondergebie-

tes (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Lebensmittelmarkt - 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 setzt als Baugebiet überwiegend ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Lebensmittelmarkt - fest.

Die Festsetzungen zu den Bauflächen sind damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Auf Grund der vorgesehenen Durchführung des Verfahrens nach § 13 a 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) ist erfolgt. Mit Schreiben vom 09.03.2016 hat die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Abs. 1 LPIG mitgeteilt, dass, keine Bedenken gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

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-Palenberger-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 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.“

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 wird zur Verbesserung der Warenpräsentation um ca. 260 qm Verkaufsfläche vergrößert und weiterhin der Nahversorgung für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten dienen. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen.

Das vorhandene Gebäude wird um einen ca. 6 m breiten eingeschossigen Gebäudeteil entlang der nördlichen Längsfassade erweitert. 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 Lebensmittelmarkt - 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 sind die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 971 qm. Entsprechend der Zielsetzung die Nahversorgung zu stärken, sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Übach-Palenberger Liste“ zulässig. Das zentren- und nichtzentrenrelevante Randsortiment darf maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind darüber hinaus ausschließlich Stellplätze und Werbeanlagen für den durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes hervorgerufenen Bedarf zulässig. 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 (WA) festgesetzt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird 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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 übernommen. Dementsprechend werden 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. 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, wird die Überschreitung der GRZ, entsprechend des Bestandes, durch die vorgenannten Erschließungsflächen um bis zu einem Wert von 1,0 ermöglicht.

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 werden entsprechend der vorgesehenen Lage und Ausdehnung des Gebäudes festgesetzt. Entsprechend des Bestandes und der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird im südwestlichen Bereich ein ausreichend dimensioniertes Bau- feld 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 / Brü-

nestraße 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 entlang der angrenzenden Verkehrsflächen der Brünestraße und Roermonder Straße festgesetzt werden.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen entfallen ca. 10 Stellplätze. Es stehen aber nach wie vor ca. 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.

2.2.5 Immissionsschutz

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 durch das Büro SWA im März 2003 erstellten Schalltechnischen Gutachtens beim Bau des Lebensmittelmarktes umgesetzt.

Die erforderlichen und bereits umgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz werden, soweit möglich und sinnvoll, als Festsetzungen zum Lärmschutz auch planungsrechtlich gesichert. Damit können Unklarheiten bei zukünftigen Änderungen der baulichen Anlagen vermieden werden. Inhaltlich sind damit keine Änderungen zum Status-Quo verbunden. Die Festsetzungen umfassen die planungsrechtliche Sicherung der an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze errichteten 2 bzw. 3 m hohen Lärmschutzwände und die Einhausung des Lieferbereiches im südöstlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche. Auf die zusätzlich erforderlichen Regelungen hinsichtlich der Betriebszeiten, der Stellplatznutzung und den schallmindernden Maßnahmen an den technischen Anlagen sowie deren Nachweis im Baugenehmigungsverfahren wird in dieser Bebauungsplanänderung hingewiesen (siehe Punkt 5 „Sonstige Hinweise“).

3. Technische Infrastruktur

3.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

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

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist sichergestellt. Das Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus ist eine Versickerung gemäß § 51 a Landeswassergesetz nicht erforderlich, da die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits vor dem 01.01.1996 bebaut bzw. befestigt waren.

4. Umweltbelange

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Biotoptypen. Die Flächen sind weitgehend versiegelt. Lediglich entlang der Plangebietsgrenzen befinden sich einzelne Straßenbäume und kleinflächige Freiflächen, die mit Intensivrasen eingesät oder mit Bodendeckern bepflanzt sind. Diese Randeingrünungen bleiben erhalten. Veränderungen der Biotoptypen sind nicht geplant. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten zudem die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden und ein Erfordernis des naturschutzrechtlichen Eingriffs besteht nicht.

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht. Da die maßgeblichen Maßfaktoren zur Bestimmung der Kubatur des Baukörpers nicht we-

sentlich verändert werden, sind keine relevanten Veränderungen des Stadtbildes zu erwarten.

4.2 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 Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar, besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung demnach nicht erforderlich.

4.3 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Betriebs- und Verkehrslärms wurden im Rahmen des Bauantragsverfahrens für den bestehenden Lebensmittelmarkt im Jahr 2003 durch das Büro SWA schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass es durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes zu keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005 (für das Allgemeine Wohngebiet am Nordring und das Mischgebiet an der Brünestraße) kommen wird. Diese Werte wurden rechnerisch sogar um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Voraussetzung war die Umsetzung von folgenden Maßnahmen:

1. Betrieb des Lebensmittelmarktes an Werktagen, Öffnungszeiten 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr, Warenanlieferungen von 6.00 bis 20.00 Uhr,
2. Konkrete Vorgaben zur Anordnung und Ausführung der technischen Anlagen und Technikräume,
3. Konkrete Vorgaben zur Nutzung von Teilen des Stellplatzes ausschließlich für Mitarbeiter,
4. Einhausung der Laderampe,
5. Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen.

Auf Grund der durch die in dieser Bebauungsplanänderung getroffenen Regelungen wird eine Verkaufsflächenerweiterung und Auswei-

tung der Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes auf den gesamten Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) ermöglicht. Daher wurde im April 2016 eine weitere gutachterliche Betrachtung durch das Büro Dr. Szymanski & Partner durchgeführt, in der aus Sicht des Immissions-schutzes Stellung zu den Auswirkungen der vorgenannten Änderungen genommen wird. Der gutachterlichen Betrachtung liegt die Annahme zugrunde, dass die bestehenden Lärmschutzwände und die Einhausung der Laderampe erhalten bleiben.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen wird, gemäß den maßgeblichen Berechnungsansätzen in der aktuellen Bayrischen Parkplatz Lärmstudie, zur sicheren Seite angenommen, dass sich die Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage im Vergleich zu den bisherigen Annahmen um den Faktor 1,63 (2.720 anstatt 1.674 Fahrzeugbewegungen) erhöhen. Unter Berücksichtigung eines Tagesganges und des Zuschlags für die Teilzeiten mit erhöhter Ruhebedürftigkeit in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die zu erwartende Pegelerhöhung durch die Stellplatznutzung mit 3 dB(A) abgeschätzt. Mit einer gleich hohen Pegelerhöhung ist durch die zunehmende Verdoppelung des Anlieferverkehrs zu rechnen. Dadurch ergibt sich unabhängig von den lagebedingt variierenden Anteilen der Teilbeurteilungspegel durch die Stellplatznutzungen und die Anlieferung am Gesamtbeurteilungspegel an allen nächstliegenden schutzwürdigen Immissionsorten im ungünstigsten Fall eine Pegelerhöhung von 3 dB(A). Damit wird auch zukünftig der jeweils maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm und der Orientierungswert der DIN 18005 an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Da weitere relevante Vorbelastungen durch andere Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebietes aus gutachterlicher Sicht nicht zu berücksichtigen sind, können durch das geplante Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschöpft werden.

Ergänzend zu dem Erhalt der Lärmschutzwände und der Einhausung der Laderampe ist jedoch die Umsetzung weiterer, verhaltens- oder ausbaubezogener Schallschutzmaßnahmen (Ausschluss der Warenanlieferung und der Nutzung des Parkplatzes zur Nachtzeit; Sicherstellung, dass durch den Betrieb der Technikräume und der technischen Anlagen ,z.B. Lüftungs- und Kältetechnik, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden nicht überschritten werden) erforderlich, deren Umsetzung im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen, können an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

4.4 Boden- und Wasserschutz

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rothe Erde II“ und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteiltem Erlaubnisfeld „Rheinland“ und über dem auf Erdwärme erteiltem Erlaubnisfeld „Zukunft“.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt und daher anthropogen verändert. Auf Grund der fast vollständigen Versiegelung ist mit einem über das bereits stattgefundene Maß hinausgehenden Verlust an natürlichen Bodenfunktionen nicht zu rechnen. Altlasten oder sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone. Im Geltungsbereich des Plangebietes und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern bestehen ebenfalls nicht. In unmittelbarer Nähe, der heutigen Brünestraße, befand sich die römische Straße Via Belgica. Auch im Bereich der Roermonder Straße verlief eine römische Straße. Auswirkungen auf diese Relikte römischer Zeit sind durch die Vorhaben im Plangebiet nicht zu erwarten, da hier keine relevanten Eingriffe in den Boden geplant sind.

5. Sonstige Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß der DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Unterklasse T. Die hieraus resultierenden Anforderungen an bauliche Anlagen sind zu beachten.

Grundwasserspiegel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwas-

serflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler

Auch wenn kein konkreter Anhaltspunkt auf das Vorhandensein von Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

Kampfmittel

Laut den historischen Unterlagen gibt es im Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen während des 2. Weltkrieges. Testsondierungen wurden nicht durchgeführt. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden hinweist und die Überprüfung der Flächen im Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt. Darüber hinaus sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz, sind weitere, verhaltens- oder ausbaubezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird daher auf den im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Nachweis des Ausschlusses der Warenanlieferung und der Nutzung des Kundenparkplatzes im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr hingewiesen. Der Hinweis umfasst den ebenfalls erforderlichen Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass durch den Betrieb der Technikräume und der technischen Anlagen (z.B. Lüftungs- und Kältetechnik) des Lebensmittelmarktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden nicht überschritten werden.

Lichtimmissionen

Zum Schutz der angrenzenden Bewohner vor Lichtimmissionen, wird darauf hingewiesen, dass durch die Beleuchtungsanlagen auf den Freiflächen des Betriebsgeländes des Lebensmittelmarktes keine Belästigungen durch illuminierende Einwirkungen oder Blendwirkungen entstehen dürfen. Die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Geruchsimmissionen

Die angrenzenden Bewohner sind vor Geruchsbelästigungen durch die bei Zubereitung von Speisen entstehenden Dämpfe zu schützen. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. 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.

7. 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.

8. Gutachten

Im Rahmen und im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erstellt:

- „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 beigefügt.
- „Schalltechnisches Gutachten (SI-ÜP 03/043/03)“, SWA – Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Aachen, 24. März 2003.
- „2. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 „Mittelstraße – Gutachterliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz“, Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, 18. April 2016.

- „Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 68 – Mittelstraße, 3D Architekten und Stadtplaner, Aachen, 08.03.2016

9. Flächenbilanz

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

Übach-Palenberg, im Juli 2016

Jungnitsch
Bürgermeister