

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95  
Der Stadt Übach-Palenberg  
– Marienstraße –**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

---

**Gliederung der Begründung**

**A) Rechtsgrundlagen**

**B) Planungsvorgaben**

1. Aufstellung
2. Geltungsbereich
3. Bebauungspläne
4. Flächennutzungsplan

**C) Planungsziele**

**D) Situation**

1. Lage und Charakter des Gebietes
2. Erschließung
3. Naturräumliche Gliederung
  - a) Böden
  - b) Hydrologie
  - c) Topographie
  - d) Vegetation
4. Altlasten
5. Belange der Bodendenkmalpflege

**E) Städtebauliche Planung**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4. Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Grünflächen

**F) Umweltbelange**

1. Eingriff in den Retentionsraum der Wurm
2. Niederschlagswasserbeseitigung
3. Eingriffsbilanzierung
4. Immissionsschutz

**G) Anhang**

## **A) Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818). Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB finden auf dieses Planverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung – (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NWS.265), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW S. 96) in der z. Zt. gültigen Fassung

## B) Planungsvorgaben

### 1. Aufstellung

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 95 Marienstraße erfolgte am 30.03.2004 gem. §2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 31.500 m<sup>2</sup> befindet sich im Westen der Stadt Übach-Palenberg, am Kreuzungspunkt der Landesstraßen L 225 (Marienstraße) und der L 364 (Grenzweg). Der Bebauungsplan überplant den zentralen Bereich des Ortsteils Marienberg.

Die genauen Grenzen sind im graphischen Rechtsplan bestimmt.



### 3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 95 Marienstraße überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 59 Grenzweg II. Die nicht überlagerten Teile des BP 59 Grenzweg II haben weiterhin Gültigkeit. Im Nord-Westen erstreckt sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Geltungsbereich des BP 83 Rolandstraße. Größere Bereiche des Ortsteils Marienberg, wie auch die Bestandsbebauung im Bereich des BP 95 Marienstraße, sind bisher nicht von Bebauungsplänen überlagert. Der BP 95 Marienstraße wird in östlicher Richtung durch die Wurm begrenzt. Jenseits der Wurm liegen die Geltungsbereiche des BP 40 Kirchfeld und des BP 91 Bahnhofsumfeld. In südlicher und westlicher Richtung befinden sich Acker- und Weideflächen, die zum Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

### 4. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Plangebiet bisher als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren angepasst.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 24.01.2005 und 10.11.2005 Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes zurück gestellt.

## **C) Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 95 Marienstraße soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Expansion des am Standort vorhandenen Lebensmittelmarktes schaffen und eine Entzerrung der vorhandenen, sich zum Teil gegenseitig störenden Nutzungen Wohnen und Versorgung bewirken.

Die derzeitige Situation kann als teilweise problematische Gemengelage betrachtet werden. Der vorhandene Lebensmittelmarkt hat eine nicht zeitgemäße Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Die Belieferung des Lebensmittelmarktes sowie die Parkverkehre werden heute über einen viel zu gering dimensionierten Parkplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Mehrfamilienwohnhaus (Marienstraße 7-9) abgewickelt. Hierdurch kommt es zu entsprechender Lärm- und Abgasbelästigung der nach Süden orientierten Aufenthaltsbereiche im Wohnhaus Marienstraße Nr. 7-9.

Insgesamt wird der Standort heutigen Flächen- und Nutzungsanforderungen dieser Art von Lebensmittelmärkten und der angrenzenden Nachbarschaft nicht gerecht.

Mittelfristig hätte die Filiale der Lebensmittelkette aufgrund der beengten Platzverhältnisse und negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zur Disposition gestanden.

Bei der bestehenden Filiale handelt es sich um die letzte verbliebene Möglichkeit der täglichen Versorgung mit Lebensmitteln im Stadtteil Marienberg.

Durch den Bebauungsplan soll damit die Nahversorgung im Stadtteil Marienberg langfristig gesichert werden.

Alle Gebäude, inklusive der Wohngebäude in diesem Bereich (mit Ausnahme des Wohnhauses Marienstraße Nr. 7-9) sollen abgerissen und an selber Stelle ein neuer Gebäudekomplex errichtet werden. Diese städtebauliche Neuordnung des gesamten Plangebietes ermöglicht eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>. So können die angebotenen Waren zeitgemäß dem Kunden präsentiert werden. Dies ist im vorhandenen Gebäude aufgrund seiner Beengtheit kaum möglich.

Die am Standort vorhandene Filiale der Sparkasse sowie ein Lotto-Toto-Geschäft sollen in den neuen Gebäudekomplex ebenfalls integriert werden. Außerdem soll ein Getränkemarkt mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Back-Shop angesiedelt werden. Insgesamt werden am Standort in der Summe 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Bevölkerung zur Verfügung stehen. Von dieser Neuordnung des Geschäftsbereiches werden auch die umliegenden Geschäfte profitieren können. Somit wird der Einzelhandel im gesamten Stadtteil stabilisiert.

Nach Aussage des Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Übach-Palenberg, erstellt durch die BBE Unternehmensberatung, das im Zusammenhang mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes erstellt wurde, ist nicht mit negativen Auswirkungen, also etwa größeren Umsatzverlagerungen aus anderen Stadtteilen, zu rechnen. Eine Existenzgefährdung anderer Nahversorgungsschwerpunkte wird von den Autoren des Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen. Für die Bevölkerung der westlichen Stadtteile Übach-Palengs und der grenznah lebenden Bevölkerung in den Niederlanden wird die Vergrößerung des Nahversorgungsstandortes eine Bereicherung darstellen.

Das Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept hat neben der Empfehlung der Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Ansiedlung eines 400 m<sup>2</sup> großen Getränkemarktes, um damit die Nahversorgung im Bereich Marienberg bzw. der Stadtteile westlich der Bahn zu sichern, weitere wichtige Aussagen gemacht.

Die Integration eines Back-Shops in den Gebäudekomplex im BP 95 wird empfohlen, da hierdurch ein bestehendes Defizit in der Ladengruppe im Stadtteil geschlossen werden kann.

Eines der wichtigsten Argumente für die geplanten Ansiedlungen im Bereich des BP 95 ist das Entgegenwirken gegen die ansonsten drohende Negativentwicklung des Wegbrechens der Nahversorgungsstrukturen in Marienberg. Würde der Lidl-Markt geschlossen, würden die heute existierenden kleinteiligen Geschäfte im Umfeld ihrer Kundenbasis beraubt. Die Aufgabe von Geschäftsexistenzen und damit ein weiterer Verlust von Einkaufsmöglichkeiten wäre zu befürchten.

Dem Standortbereich kommt zu gute, dass neben Versorgungsleistungen für die Wohnbereiche westlich der Bahnlinie auch die Ansprache von Kundschaft aus den Niederlanden gelingen dürfte.

Der Gutachter hebt hervor, für den Fall dass unter Einhaltung angestrebten Größenordnungen der Verkaufsflächen und den Verzicht weiterer Anbieter keine funktionsschädigenden Wirkungen für die Ortsmitte von Palenberg oder Übach zu erwarten sind. Es sollen keine weiteren Ansiedlungen über das Geplante hinaus an diesem Standort vorgenommen werden und die Verkaufsflächen sollen durch planungsrechtliche Festsetzungen begrenzt werden. Diese Festsetzungen in Bezug auf Verkaufsflächen und Warensortiment (Nahversorgung) wurden im Plan getroffen.

Um funktionsschädigende Auswirkungen zu vermeiden, wird auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht empfohlen, da in diesem Segment auf die Gesamtstadt bezogen bereits ein deutlicheres Überangebot als im Lebensmittelbereich herrscht und Funktionsbeeinträchtigungen in anderen Ortslagen in stärkerem Maße auftreten würden.

Der Autor empfiehlt in der Zusammenfassung des Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzeptes in Bezug auf den geplanten Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – die geplanten Geschäftsansiedlungen und genannten Größenstrukturen, um den Nahversorgungsstandort Marienberg dauerhaft lebensfähig zu erhalten.

Um die Verkehrssituation zu entzerren, wird die Zufahrt zum zukünftigen Gebäude des Nahversorgungskomplexes über die L 225 Marienstraße erfolgen, während die gesamten Ausfahrtvorgänge über die L 364 Grenzweg abgewickelt werden. Dadurch wird die verkehrliche Situation verbessert, da es aufgrund der heute beengten Ein- und Ausfahrten und der dadurch schlechten Sichtverhältnisse in die Marienstraße vielfach zu gefährlichen Situationen kam. Durch eine Trennung der Ein- und Ausfahrtverkehre wird es zu einer Reduzierung der Gefährdungen im Straßenverkehr und zu einer Verbesserung der Verkehrsabläufe kommen. Eine Neuordnung des Bereiches würde ggf. auch Platz für die spätere Anlage eines Kreisverkehrsplatzes, mit den entsprechend positiven Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit, schaffen. Geplant ist, die Parkplätze der Einzelhandelsgeschäfte, die in dem Komplex untergebracht werden sollen, zusammenzufassen. Es werden voraussichtlich ca. 200 Parkplätze entstehen, die in nord-westlicher und süd-westlicher Richtung zur L 364 Grenzweg ausgerichtet, aus Sicht der Straße vor dem Gebäudekomplex, liegen werden. Durch entsprechende Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sollen gestalterische Elemente einfließen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der bewährte Standort für den Einzelhandel durch den BP 95 Marienstraße für die Bevölkerung gesichert wird. Eine Inanspruchnahme neuer bisher völlig un bebauter Flächen kann durch die städtebauliche Neuordnung am bestehenden Standort vermieden werden.

## D) Situation

### 1. Lage und Charakter des Gebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser aus den 60er und 70er Jahren, die aber auf ältere Ursprünge zurück gehen. Die nördlich der L 225 Marienstraße gelegene Straßenrandbebauung zeichnet sich durch eine weitestgehend geschlossene 2-geschossige Bauweise aus. Im Erdgeschoss sind hier Geschäfte und Gastronomie angesiedelt. Vom Charakter her handelt es sich um ein Mischgebiet. Der Straßenzug der L 225 Marienstraße ist die Hauptverkehrsstraße in Richtung des Stadtteils Scherpenseel und der Niederlande.

Entlang der Straße In der Schley in Richtung Geilenkirchen sind überwiegend Bergarbeiterhäuser aus der Zeit der Grube Carolus-Magnus vorhanden.

Die L 364 Grenzweg weist in Richtung Niederlande eine Einfamilienhausbebauung auf, ist aber ansonsten anbaufrei.

Das Plangebiet stellt sich als sehr heterogen, mit Häusern verschiedenster Epochen dar. Am Standort sind mehrgeschossige Wohnhäuser, Einzelhandelsgeschäfte, eine Sparkassenfiliale sowie ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Es ist keine einheitliche Straßenrandbebauung vorhanden. Ein „Raumgefühl“ ist aufgrund der aufgebrochenen Strukturen hier nicht gegeben. Ein Großteil der Flächen ist bereits heute versiegelt und wird für Garagenhöfe und Parkplätze genutzt.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch Acker und Weideflächen geprägt. Diese Flächen sind bereits Bestandteil des Landschaftsplanes Teverener Heide I/II. Ein Teilbereich dieser Flächen wird für die Anlage von Parkplätzen in Anspruch genommen werden müssen. Durch die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen soll dieser Eingriff ausgeglichen werden.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Auenbereich der Wurm. Die Planung sieht einen Eingriff in den Retentionsraum der Wurm vor. Für die Bebauung ist deshalb eine Aufschüttung notwendig, die dem Fluss ca. 7.500 m<sup>3</sup> Retentionsraum entziehen wird. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat nachgewiesen, dass durch eine Abgrabung von aufgeschütteten Flächen auf der östlichen Seite der Wurm ein Ausgleich des verlorenengegangenen Retentionsraumes ökologisch und technisch möglich ist. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat sich intensiv mit der Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes und den im direkten funktionalen Zusammenhang stehenden Ausgleichsmaßnahmen beschäftigt. Die übrigen Auenbereiche der Wurm im Plangebiet sollen im Rahmen der Ausgleichsregelung ökologisch aufgewertet werden.

## 2. Erschließung

Das Plangebiet liegt an einem wichtigen, durch eine Lichtsignalanlage gesteuerten Verkehrsknotenpunkt, an dem sich die L 225 Marienstraße in Richtung Palenberg bzw. Scherpenseel und Niederlande, die L 364 Grenzweg in Richtung Rimburg/Niederlande und die Straße In der Schley in Richtung Frelenberg und Geilenkirchen kreuzen. Eine Erschließung findet zur Zeit über die L 225 und die L 364 statt.

Zukünftig soll die Hauptzufahrt zum Parkplatz über die L 225 erfolgen, während die Ausfahrtvorgänge über die L 364 erfolgen.

## 3. Naturräumliche Gliederung

### a) Böden

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt. Beim Auenbereich der Wurm handelt es sich laut der Bodenkarten des Landesvermessungsamtes um feinsandige Lehmböden, entstanden aus jungen Flussablagerungen, meistens Lößmaterial. Für einen geotechnischen Bericht wurden Rammkernbohrungen abgeteuft. Dabei wurden unter einer Mutterbodenschicht oder örtlichen Aufschüttungen Tallem und Tal kies/Terrassenkies gefunden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Böden zu finden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung gekennzeichnet. Bei der Bebauung dieser Flächen sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### b) Hydrologie

Im Plangebiet ist das Fließgewässer Wurm vorhanden. Ein Eingriff in den Retentionsraum des Flusses für die Bebauung ist unabdingbar. Ein Ausgleich wird dafür auf der östlichen Seite der Wurm erfolgen.

Die Möglichkeit der Zuführung von Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Stellplatzbereiche, etc.) ist untersucht worden. Die Beseitigung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (Dachwasser) kann in tiefer gelegenen Grundstücksbereichen außerhalb des alten Wurmbettes in der durchlässigen Schicht „Talkies/Terrassenkies“ über eine Rohrrigole erfolgen. Für eine betriebssichere Versickerung muss die Schicht „Tallehm“ durchstoßen werden, was eine baugrundbedingte Versickerungstiefe von etwas über 3 m bedeutet.

Im Nahbereich der Wurm können durch in geringer Tiefe lagernde Ton- bzw. Schlupflinsen flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden.

Es wurden Grundwasserstände um die NN + 84 m im Bereich des Bauvorhabens gemessen.

#### c) Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle in süd-östlicher Richtung von ca. 3,50 m auf. Der Höhenrücken an der L 225 / L 364 befindet sich auf 85,07 m ü NN und fällt bis an die Wurmböschung auf 81,64 ü NN.

#### d) Vegetation

Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich überwiegend Baukörper wie Wohn- und Geschäftshäuser und andere versiegelte Flächen wie Garagen und Parkplätze. Weiterhin gibt es daran angrenzend Gartenbereiche.

Zwischen der Hausnummer Grenzweg 1-5 wird ein Flurstück als Wiesen- bzw. Ackerfläche genutzt.

Ab der Hausnummer 5 in Richtung Süden sowie in den östlich gelegenen Auenbereichen der Wurm grenzt das Landschaftsschutzgebiet an den Planungsbereich.

Es zeichnet sich durch intensiv genutzte Grünlandflächen und einige Solitärbäume aus.

### 4. Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster sind für den Planbereich keine Eintragungen vorhanden.

Im Zuge der Schaffung von Ersatzretentionsraum, für den im Plangebiet durch die geplante Bebauung fortfallenden Retentionsraum, ist eine Abgrabung einer Aufschüttung geplant, die sich zwischen dem Bahnhof Palenberg und der Wurm befindet. Nach heutigem Kenntnisstand handelt es sich dabei um Siedlungsabfälle und Abraum der ehemaligen Grube Carolus-Magnus. Deshalb ist diese Fläche auch im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg aufgeführt. Bei früheren Untersuchungen der Altlastenverdachtsfläche wurden erhöhte Methankonzentrationen ermittelt, insgesamt wurden aber keine auffälligen Messdaten ermittelt. Überwiegend sind die hier lagernden

Materialien und Massen in die Zuordnungsklasse Z 1.1 einzuordnen. Diese Stoffe können ohne vorherige Behandlung in eine Abgrabung verfüllt werden. Sollten jedoch beim Abgraben der Aufschüttung gefährliche Stoffe zu Tage treten (also oberhalb der Zuordnungsklasse Z 1.1), so sind diese in entsprechenden Aufbereitungsanlagen fachgerecht zu behandeln bzw. zu entsorgen. Die Abgrabungsarbeiten werden dementsprechend gutachterlich begleitet und die Stoffe mittels begleitender Analytik verifiziert.

#### 5. Belange der Bodendenkmalpflege

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten eine Entdeckung von Bodendenkmälern gemeldet werden muss. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist abzuwarten.

Nach Auswertung der verfügbaren Archivunterlagen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege sind derzeit im Rahmen dieses Planungsverfahrens keine erkennbaren abwägungsrelevanten Fakten bezüglich der Belange (Boden-)denkmalschutzes gegeben.

Aufgrund der Lage in der Wurm-Niederung können allerdings in den Verlandungsschichten archäobotanische Relikte erhalten sein. Vor Beginn der Erdarbeiten sollen deshalb weitergehende Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden.

### **E) Städtebauliche Planung**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 95 Marienstraße wird in zwei Bereiche gegliedert.

Der Bereich, in dem sich das Wohnhaus Marienstraße Nr. 7-9 befindet, wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgelegt.

Die Fläche, die für die Bebauung mit Einzelhandelsgeschäften vorgesehen ist, wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Diese Festsetzung folgt dem Ziel, die Nahversorgung des Stadtteils Marienberg zu sichern. Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zugelassen:

- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ein Getränkemarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- weitere nicht innenstadtrelevante Nahversorgungsunternehmen wie z.B. Back-Shop, Lotto-Toto-Geschäft, etc. mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup>

Die Gesamtverkaufsfläche im Bebauungsplan wird auf max. 1.600 m<sup>2</sup> fest gesetzt.

Ebenso sollen im Bereich des BP 95 Marienstraße 90 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie können auch zentrenrelevant sein. Dies sind:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die relevanten Faktoren im Zusammenhang mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Für das Mischgebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 begrenzt.

Für das Sondergebiet wird eine höchstzulässige GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 festgelegt. Die GRZ von 0,8 erlaubt, die für den Nahversorgungsstandort erforderliche Anzahl an Stellplätzen anzulegen.

Die höchstzulässige Geschosszahl ist auf die Umgebung abgestimmt. Aus städtebaulichen Gründen wird die Geschossigkeit des Mischgebietes auf maximal dreigeschossig festgelegt. Die Obergrenze im Sondergebiet liegt bei einem Vollgeschoss im Bereich des Lebensmittelmarktes bzw. Getränkemarktes und bei zwei Geschossen im zur Marienstraße orientierten Bereich.

Da die Richtfunkstrecke Geilenkirchen-Teveren und Kleinhau über das Plangebiet verläuft, darf eine maximale Gebäudehöhe von 45 m über Grund nicht überschritten werden.

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich des Mischgebietes wird das vorhandene Wohnhaus in einem Baufenster eingefasst. Im rückwärtigen Bereich wird das Baufenster gegenüber dem Bestand um 5 m vergrößert, so dass sich hier Erweiterungsmöglichkeiten ergeben.

Im Bereich des für die Nahversorgung vorgesehenen Sondergebietes wird ein für den Einzelhandel angemessen großes Baufenster ausgewiesen. Während der Eingangsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes in Richtung Nord-West orientiert sein wird, sollen die angestrebten Nutzungen wie Sparkasse, Lotto-Toto-Geschäft und einem Back-Shop mit ihren Eingangsbereichen zur L 225 orientiert sein. Als Verbindung zwischen dem Lebensmittelmarkt und den Nutzungen an der L 225 verbleibt ausreichend Platz für einen Getränkemarkt.

Insgesamt soll sich die Bebauung als ein Komplex darstellen. Es wird daher die geschlossene Bauweise fest gesetzt.

Wohnen ist im SO-Gebiet aufgrund der durch eine schallimmissions-technische Abschätzung prognostizierten Lärmwerte grundsätzlich ausgeschlossen.

#### 4. Erschließung

Aus verkehrstechnischen Gründen wird die Erschließung des Plangebietes sowohl von der L 225 Marienstraße als auch von der L 364 Grenzweg erfolgen. Die Verkehrsabläufe auf der Hauptverkehrsrichtung L 225 Marienstraße werden durch eine Reduzierung auf die Einfahrten zum Parkplatzgelände optimiert. Eine Ausfahrt auf die L 225 ist nicht mehr möglich. Stattdessen werden die gesamten Ausfahrtvorgänge über die L364 abgewickelt.

Langfristig ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbe-  
reich der L 225 der L 364 und der Straße In der Schley anzustreben.

Zur Zeit ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Knotenpunktbe-  
reich der L 225 und der L 364 durch die Stadt Übach-Palenberg alleine  
nicht zu finanzieren.

Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes sollte auch zu einem späteren  
Zeitpunkt noch möglich sein, da die notwendigen Flächen für einen  
Außendurchmesser von ca. 30 m im Bereich der angedachten Park-  
plätze des Discount-Lebensmittelmarktes liegen. Die Parkplätze und  
eine Zufahrtsituation über einen 5. Ast des Kreisverkehrsplatzes müs-  
sen dann überplant werden.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Anfallende Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal Grenz-  
weg eingeleitet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Tel-  
kommunikation wird über die entsprechenden Versorgungsträger si-  
cher gestellt.

## 6. Grünflächen

Der Auenbereich der Wurm sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen süd-westlich des Nahversorgungsstandortes werden im BP 95 Marienstraße als Grünflächen festgesetzt.

Auf diesen Flächen werden die Maßnahmen zum Ausgleich vom Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

## **F) Umweltbelange**

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, in Kraft getreten am 03.08.2001, regelt den Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung. Maßgeblich bei der Frage, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz (UVPG) besteht, sind die § 3a – 3e und die Anlagen 1 und 2.

Für den Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – wird folgende Einschätzung vorgenommen:

Nach Anlage 1, Nr. 18.6.2 des UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, wenn es sich um den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> handelt.

Zwar handelt es sich bei der angestrebten Nutzung um ein Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 und die Geschossfläche wird auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt, jedoch handelt es sich um die Erweiterung und Neustrukturierung eines bereits bestehenden Standortes. Es wird also keine bisher völlig unbeeinträchtigte Baufläche in Anspruch genommen. Durch eine Neuausrichtung des bestehenden Standortes werden so der Natur uneingeschränkt zur Verfügung stehende Flächen nicht entzogen.

Auch die der Stadt Übach-Palenberg übergeordneten Behörden sind der Ansicht, dass, aufgrund der Erweiterung eines bereits bestehenden Standortes, keine vollkommen neue Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird daher von der Durchführung einer UVP abgesehen.

### 1. Eingriff in den Retentionsraum der Wurm

Zur Sicherung des geplanten Nahversorgungskomplexes bedarf es einer Aufschüttung von ca. 5.000 m<sup>2</sup>, dies entspricht ca. 7.500 m<sup>3</sup>, im Bereich der Primäraue der Wurm. Die Aufschüttung dient dazu, den Höhenunterschied aufgrund des abfallenden Geländes auszugleichen und das Gebäude bei entsprechenden Hochwasserereignissen zu schützen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Landes Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2) legt in § 32 fest, dass Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten sind; soweit dem überwiegenden Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Dies bedeutet, dass eine Bebauung im Überschwemmungsbereich von Flüssen nur möglich ist, wenn nach einer Abwägung das Wohl der Allgemeinheit höher einzustufen ist, als der vorbeugende Hochwasserschutz. Im vorliegenden Fall besteht aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg die Notwendigkeit, zum Wohle der Allgemeinheit, also der Bevölkerung vor Ort, einen Nahversorgungsstandort zu erhalten. Dieser würde entfallen, wenn nicht an selber Stelle die Neustrukturierung des Standortes des Lebensmittelmarktes vorgenommen werden kann.

Die Untersuchung zum Retentionserhalt sowie zur Retentionsoptimierung der Wurm durch das Büro Koenzen, Wasser und Landschaft, im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans hat ergeben, dass ein Ausgleich des Verlustes der Primäraue möglich ist.

Dazu soll im Bereich zwischen Wurm und Bahnhof Palenberg eine Verfüllung der ehemaligen Grube Carolus-Magnus abgetragen werden. Durch den Abtrag von ca. 5.000 m<sup>2</sup> bzw. 8.700 m<sup>3</sup> ist eine Wiederherstellung der Primäraue und damit ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich möglich. Der Eingriff durch den Abtrag ist ebenfalls ökologisch auszugleichen.

Die zuständige Behörde, das Staatliche Umweltamt Aachen, hat in Gesprächen für einen Eingriff in die Primäraue und dem wasserwirtschaftlichen Ausgleich Zustimmung gegeben, wenn

1. ein direkter funktionaler Zusammenhang zwischen der Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebiets und der Ausgleichsmaßnahme besteht,
2. der Ausgleich vor der Inanspruchnahme verwirklicht wird,
3. die Hochwassergefahr mindestens nicht größer wird,
4. neben dem Retentionsausgleich für den Hochwasserschutz auch ein Ausgleich für den ökologischen Eingriff in die Wurmaue verwirklicht wird und
5. die Maßnahmen mit der späteren Umgestaltung der Wurm, insbesondere mit den Darstellungen des im Entwurf vorliegenden Konzepts zur naturnahen Entwicklung, abgestimmt sind.

Die Erfüllung dieser Bedingungen konnte durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan nachgewiesen werden.

Genauere Angaben zum Umfang des Abtrages und zur Reliefigestaltung werden im Zuge einer anschließenden detaillierten Ausführungsplanung verifiziert.

## 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Der § 51a Landeswassergesetzes (LWG) des Landes Nordrhein-Westfalen sieht vor, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Wie unter Punkt D), 3., b) beschrieben, weist der geotechnische Bericht die Versickerungsmöglichkeit nach. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind über eine Rohrrigole auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Niederschlagswässer der privaten Verkehrsflächen sind über eine Muldenrigole mit mind. 20 cm Belebtsbodenzone zu beseitigen.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnisse und der Herstellung der Versickerungsanlagen werden die Anforderungen entsprechend dem "geotechnischer Bericht von Prof. Dr. Ing. Dieler vom 14. Nov. 2005" beachtet.

## 3. Eingriffsbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Ausarbeitung notwendiger Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgelegt worden.

Der Ausgleich des Bestandes im Eingriffsraum aufgrund der aktuellen Nutzung gelingt bei Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen.

Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den privaten Grünflächen festgesetzt:

Zur Eingrünung der geplanten Aufschüttungsfläche und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist eine freiwachsende Hecke mit Überhältern anzupflanzen. Der Anteil baumartiger wachsender Arten wird auf max. 10 % der Anzahl der zu pflanzenden Gehölze begrenzt.

Anpflanzung von Obstgehölzen und späte Mahd der Grünlandflächen zur Entwicklung einer Streuobstwiese. Es sind mind. 50 Bäume/ ha anzupflanzen. Etwa 10 (-15)% der Fläche der Streuobstwiese sollten mit Gebüsch und freiwachsenden Hecken bepflanzt werden. Bei der Streuobstwiese hat eine Nutzung der Grasnarbe durch Beweidung mittels Rindern mit bis zu 4 Großvieheinheiten / ha in der Zeit von April bis Ende Oktober erfolgen. Pferde sind unzulässig. Die Obstbäume sind mittels eines stabilen und dauerhaften Baumgerüsts vor Schäden durch das Weidevieh zu schützen. Mindestens 2 mal pro Jahr hat eine Mahd zu erfolgen. Der erste Schnitt ist nicht vor dem 01. Juni der zweite Schnitt ist im Spätsommer nach dem 15. August durchzuführen. Extensivierung von Grünlandflächen zur Entwicklung von artenreichen Offenlandbiotopen. Die zu bewirtschaftenden Wiesen sollten zum Zwecke der Aushagerung des Bodens in den ersten 3 Jahren etwas

früher gemäht werden. Hierzu wird auf den im Vertragsnaturschutz vorgesehenen früheren Mahdtermin ab dem 20. Mai verwiesen. Ab dem 3. Jahr sollte frühestens ab dem 01. Juni, besser ab dem 15. Juni gemäht werden. Randstreifen sollten als Brachfläche stehen bleiben und nur im 2-3 jährigen Turnus gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art ist verboten.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind binnen eines Jahres nach Inbetriebnahme des Lebensmittel-discounters vorzunehmen.

#### 4. Immissionsschutz

Das geplante Vorhaben gliedert sich aus schalltechnischer Sicht in die Umgebung ein.

Die schallimmissionstechnische Abschätzung hebt hervor, dass die Immissionssituation durch die geplante Neuordnung der Nutzungen für das Haus Marienstraße 7-9 deutlich verbessert wird.

Der gesamte Bereich rund um die Kreuzung L 364/L 225 ist als Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung zu werten. Der Besatz an Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des BP 95 Marienstraße lässt nur diese Einordnung zu.

In einem nächsten Schritt soll deshalb der aus dem Jahr 1986 stammende BP 59 Grenzweg II an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst werden. Ziel dieser angestrebten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Grenzweg ist die Änderung der Gebietsartausweisung von „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ in „Mischgebiet (MI)“ für die Häuser Marienstraße 6-20 und die Häuser In der Schley 1-5.

Wohnnutzung im Bereich des Sondergebietes wird aufgrund der zu erwartenden Emissionen ausgeschlossen.

Textliche Festsetzungen zu Lärmemissionen werden im BP 95 Marienstraße nicht getroffen.

## G) Anhang

Folgende Gutachten bzw. Fachbeiträge wurden im Rahmen des Verfahrens erstellt:

- Schallimmissionstechnische Abschätzung der Immissionen an der Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes für die mögliche Realisierung
  - eines Lebensmittel-SB-Marktes
  - eines Getränkemarktes
  - und kleinere Einzelhandelsgeschäfteinnerhalb der vorgesehenen Sonderbaufläche  
IBK Schallimmissionsschutz, 11/2005, Herzogenrath
- Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Übach-Palenberg, BBE Unternehmensberatung GmbH, 09/2005, Köln
- Geotechnischer Bericht, Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH Beratende Ingenieure für Geotechnik, 11/2005, Aachen
- Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr. 95 „Marienstraße“, Planungsbüro Koenzen – Wasser und Landschaft - , 11/2005, Hilden
- Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 95 „Marienstraße“, Planungsbüro Koenzen – Wasser und Landschaft - , 11/2005, Hilden
- Verkehrstechnischer Entwurf BP 95 Marienstraße, Neubau eines Lebensmitteldiscounters, Dipl.-Ing. Alwin Gietemann, Ingenieurbüro für Abwasser und Verkehrswesen, 11/2005, Geilenkirchen

Übach-Palenberg, im Dezember 2005

Schmitz-Kröll  
Bürgermeister