

Abwägungstabelle (Stand: 05.10.2021)

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 118 – Nahversorgung Frelenberg –

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 23.08.2021 - 24.09.2021

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
01	Deutsche Telekom Technik GmbH	Erstellt am: 23.08.2021 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Planung haben wir keine Bedenken. Bitte beachten sie, das sich im oberen Planbereich eine Telekommunikationslinie befindet, siehe beigefügten Lageplan.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Gemäß dem vom Vorhabenträger vorgelegten Planungskonzept bzw. den im Bebauungsplan auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen befindet sich die bezeichnete Leitung am Rand der baulichen Anlagen, im direkten Übergang zu einer Stellplatzanlage. Demnach ist ein Erfordernis zur Verlegung der Leitung wahrscheinlich. Da die Möglichkeit zur Verlegung der Leitung besteht, wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt. Die konkrete Planung und Abstimmung einer eventuellen Verlegung betrifft die nachgelagerte Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung.
02	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Erstellt am: 24.08.2021 ich verweise auf meine Stellungnahme vom 06.10.2020. Die dort aufgeführten Punkte sind zu berücksichtigen. Dies ist bisher nicht erfolgt.	Die Stellungnahme wird ggf. berücksichtigt.	Mit Stellungnahme vom 06.10.2021 trägt der Eingebereiber unterschiedliche Punkte vor, die bei der

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		An dieser Stelle auch nochmals der Hinweis, dass die zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen vor Baugenehmigung des Versorgermarktes umzusetzen sind.		späteren Erschließung des Plangebietes berücksichtigt werden sollen. Die Berücksichtigung der vorgetragenen Aspekte wird beabsichtigt. Die abschließende Planung und Abstimmung der Erschließung betrifft die nachgelagerte Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung.
03	Enwor GmbH	Erstellt am: 25.08.2021 gegen die Bebauungsplanaufstellung bestehen keine Bedenken. Die Versorgung kann über die bestehende Infrastruktur eingebunden werden. Wir bitten um frühzeitige Kontaktaufnahme für die Erschließungsarbeiten durch den Investor. Wir bitten weitere um Beteiligung im Planverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wurde dem Investor übermittelt. Die konkrete Kontaktaufnahme durch diesen betrifft die nachgelagerte Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung. Im Bauleitplanverfahren wurde der Eingebener an allen Beteiligungsschritten beteiligt.
04	WestVerkehr GmbH	Erstellt am: 01.09.2021 Als öffentliches Verkehrsunternehmen teilen wir Ihnen nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen mit, dass wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange grundsätzlich keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben. Wir bitten Sie jedoch zu beachten, dass sich in dem Planungsgebiet die Haltestelle "Frelenberg Ägidiusstr." befindet. Sollte der Standort von den Baumaßnahmen betroffen werden, so bitten wir um frühzeitige Informationen und eine entsprechende Beteiligung. Sofern der Bereich bautechnisch verändert werden sollte, so schlagen wir einen barrierefreien Ausbau des Haltestellenbereiches gern. § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vor.	Die Stellungnahme wird ggf. berücksichtigt.	Die Stellungnahme wurde dem Investor übermittelt. Die konkrete Kontaktaufnahme durch diesen betrifft – wie auch die Berücksichtigung der vorgetragenen Belange – die nachgelagerte Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung. Im Bauleitplanverfahren wurde der Eingebener an allen Beteiligungsschritten beteiligt.

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
05	Wasserverband Eifel-Rur	Erstellt am: 13.09.2021 die Entwässerungsplanung ist im weiteren Verfahren mit dem Wasserverband Eifel - Rur abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Aufgrund hoher Grundwasserstände ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Insofern muss das anfallende Oberflächenwasser, wie auch das Schmutzwasser, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die abschließende Regelung der Entwässerung betrifft die nachgelagerte Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung.
06	LVR – Amt für Liegenschaften	Erstellt am: 13.09.2021 hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn wurden am Verfahren beteiligt, haben von der Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben, jedoch keinen Gebrauch gemacht.
07	Landwirtschaftskammer NRW	Erstellt am: 20.09.2021 da in den aktuellen Unterlagen noch keine Angaben zur Kompensation gemacht wurden, regen wir vorsorglich an, externe Kompensation zu minimieren und zu deren Umsetzung keine (weiteren) landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch zu nehmen. Wir verweisen dazu außerdem auf § 15. Abs. BNatSchG. Alternativ bieten sich ökologische Aufwertungen vorhandener Strukturen, Entsiegelungsmaßnahmen oder Ersatzgeldzahlungen an, nachrangig kämen produktionsintegrierte	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Stellungnahme kann ohne Anpassung der Plankonzeption berücksichtigt werden. Entgegen den Annahmen des Eingebers werden Aussagen zur Kompensation bereits getroffen.

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		Kompensationsmaßnahmen in Betracht, z.B. aus dem Angebot der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.		Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Demnach ist mit einem ökologischen Defizit im Umfang von 23.983 Ökopunkten zu rechnen. Dieses wird über die bereits von der Stadt Übach-Palenberg durchgeführten Maßnahmen auf der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 50, Flurstücke 20/1, 85, 86, 111 und 112 abgegolten. Eine erstmalige Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen wird durch die Maßnahmen nicht begründet.
08	Kreis Heinsberg	Erstellt am: 23.09.2021 nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan „Nahversorgung Frelenberg“. Seitens der unteren Wasserbehörde werden keine Bedenken geäußert. Das Gesundheitsamt, die untere Bodenschutzbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde sowie die Brandschutzdienststelle nehmen wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.
		Gesundheitsamt: Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Ein Schutz des Trinkwassers muss gewährleistet sein.		

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				Möglichkeit zur Umsetzung der Absichten des Bebauungsplanes und des Vorhabens unter Berücksichtigung schalltechnischer Maßnahmen auszugehen. Im Hinblick auf die TA-Luft können die planbedingten Verkehre zum Ausstoß von Feinstaub führen. Ein Anfangsverdacht für eine Überschreitung von Feinstaub-Grenzwerten liegt nicht vor, da eine Verkehrsbelastung von 25.000 Fahrzeugen/Tag mit einem Lkw-Anteil von 5% deutlich unterschritten wird und die bestehende wie geplante Bebauung überwiegend durchbrochen ist (OVG Münster Urteil vom 25.1.2010 – 7 D 110/09); gleichwohl kann – vor dem Hintergrund bestehender Vorbelastungen – eine betriebsbedingte Beeinträchtigung der Luftqualität durch von den geplanten Nutzungen hervorgerufene Verkehre nicht pauschal ausgeschlossen werden. Es bestehen jedoch Möglichkeiten, z.B. den Erhalt und die Neuanpflanzung von Gehölzen, um planbedingte Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung zu mindern. Gemäß Stellungnahme der Unteren

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				Bodenschutzbehörde sind Altlasten im Plangebiet vorhanden. Die betroffenen Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung hinreichende Möglichkeiten bestehen, um die mit den Altlasten verbundenen Belange zu bewältigen, stellen diese Belange die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage. Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass die Umsetzung des Planvorhabens zu einer Gefährdung des Trinkwassers führen könnten.
		Untere Bodenschutzbehörde: Auf dem Grundstück Flur 63, Flurstück 1171 befinden sich die Altlast-Verdachtsflächen ID 1596, ID 2160 und ID 3035 und ID1834. Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle und eine Reparaturwerkstatt. Das Grundstück wurde im Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die konkreten Untersuchungen werden somit auf die nachgelagerte Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsebene verschoben, da aus Sicht der Kommune auf dieser Ebene hinreichende Möglichkeiten zur Bewältigung der mit möglichen Altlasten verbundenen Belange bestehen, z.B. deren Überdeckung oder Sanierung. Da aus altlastentechnischer Sicht zurzeit keine Anhaltspunkte für eine Grundwassergefährdung vorliegen, kann die Untersuchung und Sanierung auf die nachgelagerte Ebene verschoben werden. Die Behörde bittet jedoch bereits um Beteiligung im Rahmen des Abbruchantrages der Hausnummern 42 und 40, damit Auflagen für die Untersuchung/Bebauung des Grundstücks festgelegt werden können. Es müssen in jedem Fall vor dem Baugenehmigungsverfahren Unterlagen zur Unbedenklichkeit der Fläche (z.B. Feststellung, ob noch Tanks oder Abscheider vorhanden sind bzw. ob Bodenkontaminationen vorliegen) vom Investor vorgelegt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Eingebereit teilt die Auffassung der Stadt Übach-Palenberg, wonach die konkrete Untersuchung der Altlasten-Verdachtsfläche auf die nachgelagerte Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung abgeschichtet werden kann. Eine Kennzeichnung der Altlasten-Altlastenverdachtsfläche ist bereits erfolgt.

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		Untere Immissionsschutzbehörde: Die schalltechnische Untersuchung des 1KB Schallimmissionsschutz aus Alsdorf mit der Nummer "Stellungnahme Nr. ÜP/78/19/BP/057.1" vom 27.01.2021 kommt nach Planänderung gegenüber der ersten Voreinschätzung der IBK Schallimmissionsschutz vom 20.05.2020 zu dem Ergebnis, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Anlage eingehalten werden können. Somit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zunächst keine Bedenken mehr. Eine detailscharfe schalltechnische Prognose ist für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren zwingend erforderlich. Hier sind etwaige Schallschutzmaßnahmen vom Gutachter aufzuzeigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Im Hinblick auf den Bebauungsplan werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die abschließende schalltechnische Bewertung betrifft die nachgelagerte Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung.
		Untere Naturschutzbehörde: Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Die genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind gern. den vorgelegten Fachgutachten umzusetzen. Das ökologische Defizit in Höhe von 23.983 Ökopunkten soll über die Flächen Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 50, Flurstücke 20/1, 85, 86, 111 und 112 kompensiert werden. Die Flächen werden in das zu führende Kompensationsflächenkataster übertragen. Bei Änderungen wird um Mitteilung gebeten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren verbindlich zu beachten bzw. nachzuweisen. Die Regelungen zum ökologischen Ausgleich werden vertraglich mit dem Investor fixiert.
		Brandschutzdienststelle: Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Die Stellungnahme vom 01.10.2020 findet weiterhin Beachtung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme vom 01.10.2020 wurde in die Abwägung eingestellt und zur Kenntnis genommen.
		Die Stellungnahme des Amtes für Bauen und Wohnen füge ich als Anlage bei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Anlage wurde in die Abwägung eingestellt.
		Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen dagegen Bedenken bezüglich der Festsetzungen 1.2.1. bzw. 1.2.2 Einerseits wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ festgesetzt, aber andererseits die minimal zulässige Fläche mit 550 qm angegeben. Da	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Die Planungsabsicht besteht in der Umsetzung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters. Diese Absicht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		großflächiger Einzelhandel per Definition erst bei 800 qm beginnt, sind diese Regelungen widersprüchlich. Zusätzlich ist die gewählte Formulierung „zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter“ unglücklich gewählt, obwohl die Zahl der zulässigen Betriebe explizit festzulegen unzulässig ist.		Begründung eindeutig dokumentiert. Insofern handelt es sich bei der Angabe von 550 m² um einen offensichtlichen, redaktionellen Fehler. Der angegebene Wert wird klarstellend zu 800 m² geändert. Darüber hinaus weist der Eingeber darauf hin, dass eine absolute Beschränkung der in einem Sondergebiet zulässigen Vorhaben mangels Ermächtigungsgrundlage unzulässig ist. Damit zielt der Eingeber offensichtlich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ab (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18). Diese Rechtsprechung ist der Stadt Über-Palenberg bekannt. Zugleich wurde im o.g. Urteil jedoch festgestellt, dass sich eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung als zulässige grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung darstellt, wenn es in den Sondergebieten nur ein für die Art der Nutzung geeignetes Baugrundstück gibt. Unter Berücksichtigung der Dimensionierung des für Einzelhandelsnutzungen vorgesehenen Grundstücks, der im

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		der Festsetzung 1.2.3 Hier wird durch die getroffene Regelung, dass eine Nutzfläche von insgesamt 150 qm für Bäcker, Metzger, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe vergeben werden soll, unserer Erachtens möglicherweise ein „Windhundrennen“ eröffnet. Daher sollte die Formulierung dahingehend geändert werden, dass die Nutzungseinheiten einzeln auf eine Quadratmeterzahl begrenzt werden.		Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, der Verkaufsfläche und dergleichen ist vorliegend eindeutig davon auszugehen, dass nur ein vorhabengeeignetes Grundstück gegeben ist. Insofern werden die von der Rechtsprechung bestätigten Tatbestände erfüllt. In diesen Fällen entspricht es der gängigen und mit unterschiedlichen Juristen abgestimmten Planungspraxis, die Beschränkung auf ein Vorhaben klarstellend beizubehalten. Bei den bezeichneten Nutzungen handelt es sich um die vorgenannten Hauptnutzung ergänzende Nutzungen. Da, wie bereits erläutert, nur ein für die Hauptnutzung geeignetes Grundstück erkennbar ist, kann das befürchtete Windhundrennen auch für Nebennutzungen aus demselben Grund ausgeschlossen werden. Denn ein Windhundrennen setzt voraus, dass ein maximales Kontingent für eine bestimmte Nutzung vorgesehen wird, welches durch ein einzelnes Grundstück bereits in einer solchen Form beansprucht werden kann, dass für die verbleibenden Grundstücke keine realistischen

Nr	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				Nutzungsmöglichkeiten mehr verbleiben. Besteht nur ein vorhabengeeignetes Grundstück, ist ein Windhundrennen nicht zu erwarten. Bei nur einem vorhabengeeigneten Grundstück können sich die Eigentumsverhältnisse zwar auch ändern. Das Eigentum bleibt aber stets in der Hand eines Eigentümers. Der Möglichkeit einer Grundstücks-teilung kommt rechtlich insoweit keine Bedeutung zu.

Keine Bedenken:

- NEW Netz GmbH
- Westnetz GmbH
- Net Aachen GmbH
- Stadtwerke Übach-Palenberg c/o enwor GmbH
- EBV GmbH
- Bezirksregierung Köln – Dez. 54 – Wasserwirtschaft – Obere Wasserbehörde, Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz
- Regionetz GmbH
- Nahverkehr Rheinland GmbH
- Erftverband
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Industrie- und Handelskammer Aachen