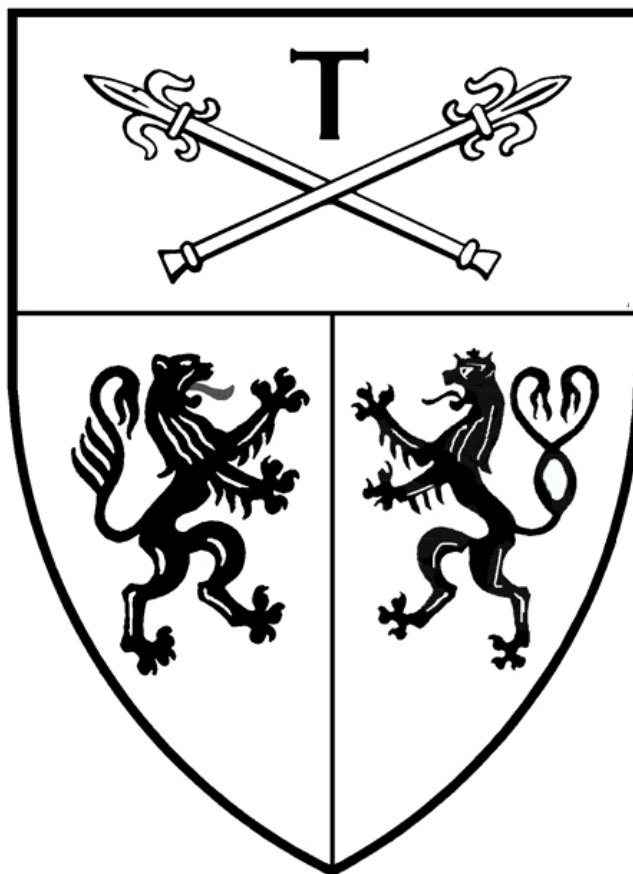


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 110 - EINKAUFSZENTRUM AM WASSERTURM -**

Stand - Juni 2012

**Gliederung**

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL A.....</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>BEGRÜNDUNG .....</b>                                                                            | <b>5</b>  |
| <b>1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele.....</b>                         | <b>5</b>  |
| 1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen .....                                                           | 5         |
| 1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation .....                                                 | 6         |
| 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                                                       | 8         |
| 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....                                                     | 9         |
| 1.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.....                                                 | 10        |
| 1.6 Einzelhandelsverträglichkeit.....                                                              | 10        |
| <b>2. Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>                                                        | <b>12</b> |
| 2.1 Städtebauliches Konzept .....                                                                  | 12        |
| 2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....                                              | 14        |
| 2.2.1 Art der baulichen Nutzung.....                                                               | 14        |
| 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung .....                                                              | 15        |
| 2.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare<br>Grundstücksflächen .....                      | 15        |
| 2.2.3 Nebenanlagen .....                                                                           | 16        |
| 2.2.4 Grünflächen.....                                                                             | 16        |
| 2.2.5 Flächen für Wald .....                                                                       | 16        |
| 2.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 17        |
| 2.2.7 Grünordnerische Festsetzungen .....                                                          | 17        |
| <b>3. Erschließung .....</b>                                                                       | <b>17</b> |
| 3.1 Verkehrsflächen .....                                                                          | 17        |
| 3.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....                                                          | 19        |
| <b>4. Technische Infrastruktur .....</b>                                                           | <b>20</b> |
| 4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung .....                                     | 20        |
| 4.2 Entwässerung .....                                                                             | 20        |
| 4.3 Fläche für Versorgungsanlagen .....                                                            | 21        |
| <b>5. Lärmschutz.....</b>                                                                          | <b>22</b> |

|                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. Bodenschutz .....</b>                                                                                                              | <b>24</b> |
| <b>7. Sonstige Hinweise .....</b>                                                                                                        | <b>27</b> |
| 7.1 Bergbauliche und geologische Einwirkungen, Bodenarchäologie .....                                                                    | 27        |
| 7.2 Bodenordnung.....                                                                                                                    | 27        |
| 7.3 Ferngasleitung .....                                                                                                                 | 27        |
| 7.4 Kosten und Finanzierung .....                                                                                                        | 27        |
| <b>TEIL B .....</b>                                                                                                                      | <b>28</b> |
| <b>UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                                               | <b>28</b> |
| <b>1. Einleitung .....</b>                                                                                                               | <b>28</b> |
| 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes.....                                                                                   | 28        |
| 1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne .....                                                                        | 29        |
| 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                                                                           | 30        |
| 1.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG .....                                                                          | 31        |
| <b>2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden).....</b>                                                      | <b>32</b> |
| <b>3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung .....</b> | <b>33</b> |
| 3.1 Schutzgut Mensch.....                                                                                                                | 33        |
| 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....                                                                                                   | 35        |
| 3.2.1 Schutzgut Pflanzen .....                                                                                                           | 35        |
| 3.2.2 Schutzgut Tiere – Artenschutz .....                                                                                                | 36        |
| 3.3 Schutzgut Boden und Wasser.....                                                                                                      | 40        |
| 3.4 Schutzgut Luft / Klima .....                                                                                                         | 43        |
| 3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum.....                                                          | 44        |
| 3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter .....                                                                                     | 45        |
| 3.7 Wechselwirkungen .....                                                                                                               | 46        |
| <b>4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>                                              | <b>46</b> |
| <b>5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>                                                         | <b>47</b> |

---

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>                                    | <b>48</b> |
| <b>7. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen<br/>Auswirkungen .....</b>        | <b>49</b> |
| <b>8. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen<br/>Lösungsmöglichkeiten .....</b> | <b>49</b> |
| <b>9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf<br/>Schwierigkeiten.....</b>                   | <b>49</b> |
| <b>10. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring).....</b>                                     | <b>50</b> |
| <b>11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>                                         | <b>50</b> |
| <b>12. Literaturverzeichnis.....</b>                                                            | <b>51</b> |

## TEIL A

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

##### 1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Am Wasserturm“ soll als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Da das Plangebiet im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg als Gewerbegebiet dargestellt ist, kann die beabsichtigte Nutzung durch ein Einkaufszentrum mit max. 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der Feststellungsbeschluss zur 42. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Übach-Palenberg wurde bereits durch den Rat gefasst. Der Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben vom 20.04.2012 der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 110 wurde zwar zeitversetzt jedoch weitgehend parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einmonatige Auslegung sowie in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Stellen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf im Rahmen ihres Aufgabenbereiches angeschrieben. Durch die vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergab sich nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten bzw. zu ändern. Die Planung wurde aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen und Anregungen angepasst und es wurden verschiedene Fachgutachten zum Bebauungsplan-Entwurf angefertigt, welche Einzug in den Bebauungsplan fanden. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Knotenpunkt Carlstraße / Am Wasserturm aufgeweitet, um die erforderlichen Verkehrsflächen für eine mögliche Ertüchtigung des Knotenpunktes planungsrechtlich vorzuhalten.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB wurde durch eine einmonatige Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf im Rahmen ihres Aufgabenbereiches angeschrieben. Durch die vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteili-

gung der Fachbehörden ergab sich nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu überarbeiten bzw. zu ändern.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wird dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten wird. Die Vorprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt und abschließend in einem separaten Kapitel des Umweltberichtes im Ergebnis dargestellt.

Eine Umweltprüfung wurde im Zuge der Planung durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wurde im Verlauf des Planverfahrens weiter fortgeschrieben. Neben dem Umweltbericht wurde im Rahmen des Planverfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung des Ausmaßes des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erstellt.

## **1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation**

### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Am Wasserturm“, der Stadt Übach-Palenberg erstreckt sich nördlich des bestehenden Lebensmitteldiscounters (LIDL) sowie des vorhandenen Fachmarktzentrums beidseitig entlang der Straße „Am Wasserturm“ bis zum Kreuzungsbereich „Am Wasserturm“ / Fußweg in Richtung Halde. Im Westen wird die Fläche durch das Hallenbad sowie einem nördlich daran angrenzenden Gebäudekomplex (Praxen + Wohnen) begrenzt. Im Osten stellt der Bachlauf des Übach mit einer seitlich verlaufenden Grünfläche mit Fußweg die Grenze des Geltungsbereiches dar. Teile der Carlstraße und Friedrich-Ebert-Straße wurden für verkehrliche Regelungen mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Ferner wurden im Knotenpunkt Carlstraße / Am Wasserturm einzelne, an die Straßen anschließende Grundstücksflächen für die verkehrliche Erschließung in den Geltungsbereich integriert. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,1 ha umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, die Flurstücke 1139, 1153, 1308, 1309, 1323, 1335, 1444, 1459, 1460, 1497, 1498, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1525, 1624, 1625, 1626 sowie teilweise die Flurstücke 1196, 1262, 1404, 1493, 1505, 1506, 1510, 1534, 1546, 1552, 1617 und 1623. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### *Lage und Umgebung*

Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Carolus Magnus Zeche. Die Zeche ist am Standort bereits zurückgebaut und die Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Zwei Schachtstandorte sind von der Zechentätigkeit im Plangebiet erhalten.

Die Standorte sind heute abgesperrt und werden über regelmäßige Untersuchungen hinsichtlich von Bergsenkungen begutachtet. Zudem verläuft die Straße „Am Wasserturm“ von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zudem ein Gewerbebetrieb. Dieser Gewerbebetrieb, die Fa. NMS Fulfillment GmbH konnte sich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 71 auf dem Zechenaltareal vor rd. 10 Jahren ansiedeln. Der Betrieb umfasst eine Produktionsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> zur Weiterverarbeitung von Produkten (insbesondere Einschweißen in Folie), Logistik und Lagerhaltung. Das betroffene Grundstück des Betriebs NMS Fulfillment GmbH wird zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in der Festsetzung des Sondergebietes einbezogen. Der Erwerb des Grundstücks durch den Investor ist beabsichtigt. Nach Bekunden des Grundstückseigentümers ist die vorhandene Gewerbehalle für seinen Betrieb mittel- bis langfristig zu klein, so dass eine Verlagerung beabsichtigt ist. Bis zu einer Verlagerung des Betriebs und zum Einbezug der Fläche in die Einkaufszentrenplanung sichern die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet einen sogenannten erweiterten Bestandsschutz für die vorhandene Nutzung (siehe hierzu auch Kapitel 2.2.1). Im Westen des Plangebietes ist eine Grünfläche mit Großbaumbestand vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist insbesondere durch existierende Einzelhandelsstrukturen im Süden sowie durch die gewerblichen Strukturen nördlich des Plangebietes geprägt. Darüber hinaus schließt östlich des Plangebietes der Übach an, welcher eine natürliche Barriere darstellt. Daran schließt weiter östlich die mit Gehölz bestandene Bergehalde an. Westlich des Plangebietes befindet sich im Kreuzungsbereich der Straße „Am Wasserturm“ und der Carlstraße eine Seniorenwohnanlage, sowie im weiteren Umfeld gemischte Bebauung bzw. westlich der Carlstraße Wohnbebauung.

#### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Wasserturm“. Diese Straße bindet im Süden an die Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und im Nordwesten an die Carlstraße (L 225) an. Über die Landesstraße L 225 ist der Standort gut an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit der das Plangebiet umgebenden Knotenpunkte zu überprüfen. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden unter Kapitel 3.1 näher erläutert.

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1, welche an der Bushaltestelle „Am Wasserturm“ einen Haltepunkt besitzt, ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden (siehe Kap. 3.2). Der nächstgelegene DB-Haltepunkt befindet sich rd. 1 km westlich des Plangebietes.

Die Versorgung des Plangebiets kann aufgrund der integrierten Lage über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Durch die geplante Verlagerung der Straße Am Wasserturm ist jedoch auch eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen (Leitungen) erforderlich. Ferner werden durch die Planung innerhalb des Bebauungsplanes zwei zusätzliche Trafostationen erforderlich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes gesammelt, zurückgehalten und in den Übach als Vorflut eingeleitet werden.

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

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, das Hauptzentrum der Gemeinde weiter zu entwickeln und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenerger Bevölkerung zu verbessern. Bereits vor einigen Jahren konnten neue Einzelhandelsstrukturen auf dem Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche erfolgreich angesiedelt werden. Das Alt-Areal bietet durch die freigewordenen Flächen neue Flächenpotenziale für eine Entwicklung, welche im bisherigen Zentrum nicht in einem ausreichenden Maß vorliegen bzw. vorlagen. Durch die 42. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Übach-Palenberg, auf dem verbleibendem Alt-Areal der ehemaligen Zeche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum zu schaffen, um das Ziel der Stadt Übach-Palenberg, hier eine neue Mitte zu etablieren, umsetzen zu können.

Durch den Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Das Einkaufszentrum soll die Angebotsstruktur des Zentrums unter Berücksichtigung der mittelfunktionalen Funktion der Stadt Übach-Palenberg stärken und abrunden. Im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ist die Stadt Übach-Palenberg bestrebt, diesen zentralen Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges gegenüber dezentraleren Standorten für eine bauliche Entwicklung vorzuziehen. Es sollen somit die gut integrierten innerstädtischen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung überplant und für die beabsichtigte Entwicklung aktiviert werden.

Das Gelände der ehemaligen Zeche Carolus Magnus und somit der Bereich des Bebauungsplanes ordnet sich innerhalb des vom Rat der Stadt beschlossenen zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Übach ein. Durch die im Dezember 2009 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und den Vorhabenstandort wird die Zielsetzung der Gemeinde verdeutlicht.

Der Bebauungsplan soll zwar zeitversetzt, jedoch weitgehend parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden. Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt werden. Mit Schreiben vom 20.04.2012 hat die Bezirksregierung mitt-



lerweile die Genehmigung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt. Entsprechend soll auch im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird die Realisierung eines Einkaufszentrums am Standort beabsichtigt.

Das geplante Einkaufszentrum soll eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 9.600 m<sup>2</sup> umfassen und die Angebotsstruktur im Zentrum stärken und komplettieren. Bereits frühzeitig wurde der Kontakt mit der Industrie und Handelskammer sowie mit der Bezirksregierung aufgenommen, um mit den beteiligten Institutionen bzw. der Genehmigungsbehörde ein gemeinsam tragfähiges Konzept für die Entwicklung der neuen Mitte in Übach-Palenberg zu erarbeiten. Seitens der Beteiligten wird der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begrüßt, ferner wurde ein Einzelhandelsgutachter einbezogen, um die Verträglichkeit im Verfahren darzustellen. Im Ergebnis der Untersuchung und der Abstimmung mit der Bezirksregierung kann ein Einkaufszentrum mit einer max. Verkaufsfläche von bis zu 9.600 m<sup>2</sup> als verträglich dargestellt werden. Die max. Verkaufsfläche sowie Regelungen zu einzelnen Sortimenten werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

#### **1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

##### *Regionalplan*

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

##### *Landschaftsplan/Naturschutzrecht*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Heinsberg. Das Plangebiet grenzt im Osten (Bachlauf Übach, Bergehalde) unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Wurmtal und Seitentäler" an.

##### *Flächennutzungsplan*

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg wird der Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt, lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes wird als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem ist das Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche nachrichtlich als Sanierungsgebiet dargestellt, des Weiteren sind ein Richtfunkstrahl und entsprechende Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind, ausgewiesen.

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes beabsichtigt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen. Das Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen, die Genehmigung der Bezirksregierung ist erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 110 kann folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

#### *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 „Carlstraße Süd“, 6. Änderung vom 29.09.2009. Dieser setzt den westlichen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet fest. Im Bereich der Gewerbegebiete sind die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Ferner ist das Maß der baulichen Nutzung über eine GRZ von 0,8 und eine max. Traufhöhe festgesetzt. Ferner sind zu den Gewerbegebieten Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Abstandsklassen im Bebauungsplan getroffen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bereich der Straße „Am Wasserturm“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als öffentliche Parkfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

### **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 Übach (Hauptzentrum).

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 wurden durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg beschlossen und bilden somit eine zu berücksichtigende Grundlage für die Bauleitplanung.

### **1.6 Einzelhandelsverträglichkeit**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gilt es den zu beachtenden Katalog von Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu berücksichtigen. Insbesondere ist hier der § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB anzuführen, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler

Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Es gilt also, die zuvor benannten Aspekte bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung ausreichend Gewicht beizumessen. Das beabsichtigte Vorhaben wird in dem zentralen Versorgungsbereich Übach angesiedelt.

Das Büro Futura Consult Dr. Kummer, welches bereits das Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg erstellt hat, hat auf Grundlage eines – für ein Einkaufszentrum typischen – Sortimentsgefüges eine gutachterliche Einschätzung der beabsichtigten bzw. plausiblen Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen vorgenommen. Dabei wurden in der Verträglichkeitsanalyse<sup>1</sup> zunächst ein Einkaufszentrum mit 9.600 m<sup>2</sup> berücksichtigt, welches eine Verkaufsfläche von 9.300 m<sup>2</sup> aufweisen sollte. In einer ergänzenden Stellungnahme<sup>2</sup> des Gutachters wurde die Verträglichkeit des Einkaufszentrums für den Fall geprüft, dass sämtliche 9.600 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche genutzt würden. Diesbezüglich kann im Ergebnis der ergänzenden Betrachtung festgestellt werden, dass aus der gutachterlichen Sicht gegen eine solche Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 300 qm dann keine städtebaulichen oder raumordnerischen Gründe geltend zu machen sind, wenn die zusätzlich entstehenden ca. 300 qm Verkaufsfläche nicht für eine Vergrößerung der Verkaufsflächen der Leitbetriebe des neuen Einkaufszentrums Verwendung finden, sondern ausschließlich in Form von kleinteiligen Einheiten im Einkaufszentrum realisiert werden. Unter diesen Voraussetzungen ist aus der gutachterlichen Sicht eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit einer Verkaufsflächengröße von insgesamt 9.600 m<sup>2</sup> gegeben.

Es wurden in der Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Übach-Palenberg - Am Wasserturm die Auswirkungen der maßgeblich relevanten Sortimente Elektrogeräte, Bekleidung, Vollsortimenter, Schuhe, etc. untersucht. Es zeigt sich bei den Ergebnissen der Untersuchungen, dass auf Grund einer zum Teil bereits bestehenden Überversorgung die Verträglichkeit einzelner Sortimentsbereiche kritisch ist. Insbesondere wird im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bereits heute eine Kaufkraftbindung von 117 % erzielt. Trotz des hohen Kaufkraftbindungsniveaus, welches durchaus auch auf niederländische Kunden zurückzuführen ist, ist innerhalb des Einkaufszentrums ein Vollsortimenter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel geplant. Nach derzeitiger Planung soll ein Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> sowie ergänzend der Verkauf von Getränken mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> im Einkaufszentrum vorgesehen werden. Wesentlich einschränkend für den geplanten Vollsortimenter im Hauptzentrum Übach ist ein bestehender Vollsortimenter im Ortsteil

---

<sup>1</sup> Futura Consult Dr. Kummer (2011): Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Übach-Palenberg, Am Wasserturm.

<sup>2</sup> Futura Consult Dr. Kummer (2011): Gutachterliche Stellungnahme zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Übach-Palenberg, Am Wasserturm, Eschweiler 26.07.2011

Palenberg, welcher die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Palenberg übernimmt. Bei einem zu großen Übergewicht des geplanten Marktes in Übach wird ein Ausscheiden des Marktes in Palenberg und folglich eine schädliche Auswirkung auf diesen zentralen Versorgungsbereich erwartet. Im Verträglichkeitsgutachten sind daher Obergrenzen der Verkaufsflächen sowohl zum geplanten Vollsortimenter als auch zu anderen Sortimenten benannt, welche nach Empfehlung des Gutachters nicht überschritten werden dürfen, da ansonsten schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde erwartet werden könnten. Die Empfehlungen des Gutachtens werden durch verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen übernommen.

Wie bereits zuvor ausgeführt, ist es erklärtes Ziel der Stadt Übach-Palenberg, am Standort ein neues Zentrum bzw. eine neue Mitte zu etablieren, um die Versorgungssituation der Übach-Palenger Bevölkerung zu verbessern und langfristig zu sichern. Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde sieht auch bereits eine entsprechende Entwicklungsfläche vor. Für eine neue Mitte ist jedoch auch eine adäquate Versorgungssituation notwendig, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums ist derzeit kein Vollsortimenter existent. Erklärtes Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist jedoch, innerhalb ihres Hauptzentrums einen Vollsortimenter zu etablieren.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche im Lebensmittelsortiment auf 1.600 m<sup>2</sup> soll sicherstellen, dass der vorhandene Vollsortimenter in Palenberg neben der Neuansiedlung fortbestehen kann. Jedenfalls der aktuelle Betreiber hat sich diesbezüglich dahingehend erklärt, den vorhandenen Markt in Palenberg trotz des Hinzutretens der neuen Verkaufsfläche weiter betreiben zu wollen.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung eines Einkaufszentrums mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 9.600 m<sup>2</sup> vor. Dieses Einkaufszentrum soll westlich der Straße „Am Wasserturm“ entstehen und an die südlich des Plangebietes befindlichen Einzelhandelsstrukturen anknüpfen. Das geplante Einkaufszentrum befindet sich entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Durch das Einkaufszentrum soll die Angebotsstruktur des Hauptzentrums von Übach-Palenberg gestärkt und abgerundet werden. Ferner soll durch die bauliche Entwicklung westlich der Straße „Am Wasserturm“ eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers vorgenommen und der Siedlungsbereich arrondiert werden. Im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ist die Stadt Übach-Palenberg

bestrebt, diesen zentralen Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges gegenüber dezentraleren Standorten für eine bauliche Entwicklung vorzuziehen.

Die Flächen östlich der Straße „Am Wasserturm“ sollen als private Parkplatzflächen festgesetzt werden. Aufgrund der hier vorhandenen Schachtstandorte, mit entsprechenden Schutzradien, ist eine Bebauung dieses Geländes mit Gebäuden nicht möglich.

Die Planung sieht vor, dass die Straße Am Wasserturm nach Osten verlagert werden soll, um für das geplante Einkaufszentrum mehr Raum zu schaffen. Ferner ist geplant, die Straße Am Wasserturm zwischen der Parkplatzfläche im Osten und dem Sondergebiet im Westen durch einen verkehrsberuhigten Bereich zu definieren. Durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches soll der Verkehr in diesem Abschnitt beruhigt und verlangsamt sowie die Querung der Straße für Besucher und Kunden verbessert werden. Analog des verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches in der Carolus-Magnus-Straße sind hier Aufpflasterungen und Belagwechsel vorgesehen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen sollen Durchgangsverkehre von PKW / LKW vermieden und lediglich Zielverkehre für die geplante Nutzung generiert werden. Dadurch, dass sich vor dem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich die geplanten Zufahrten zu den Parkplatzanlagen anordnen, kann der Verkehr innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches auf ein Minimum reduziert werden.

Im Osten und Nordosten des Plangebietes soll eine Grünfläche bzw. Flächen für Wald vorgesehen werden. Die Flächen sollen einen Übergang zwischen den Baugebieten bzw. der Parkplatzfläche und dem östlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet einschl. Übach und Berghalde darstellen. Ferner soll die im Westen des Plangebietes befindliche Grünfläche einschl. Gehölzbestand planungsrechtlich gesichert werden.

## **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das geplante Einkaufszentrum wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. 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) ableiten lässt. Vor dem Hintergrund der planerischen Ziele für den Bebauungsplan und den beabsichtigten Regelungen bezüglich des Warensortiments sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Innerhalb des Einkaufszentrums sollen insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes untergebracht und zugelassen werden. Folglich sind diese Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums allgemein zulässig. Gemäß den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse wird die Verkaufsflächenobergrenze innerhalb des Sondergebietes auf maximal 9.600 m<sup>2</sup> beschränkt. Für einzelne Sortimente bzw. Sortimentsgruppen wird die Verkaufsflächenobergrenze reglementiert, um keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg oder benachbarter Gemeinden auszulösen.

Neben den einzeln Sortimenten, für die die Verkaufsfläche nach Empfehlung der Verträglichkeitsanalyse begrenzt wurde, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten nur zulässig sind, sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Sondergebiet, abgesehen von den ausdrücklich untersuchten und entsprechend der Verträglichkeitsanalyse reglementierten Sortimenten, nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die sich nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. In den textlichen Festsetzungen sind die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Übach-Palenger Liste, Dezember 2009“ definiert.

Für den im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieb wird nach Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) eine Regelung getroffen. Die Festsetzung zur zulässigen Erweiterung und Änderung des Betriebs kann auf § 11 BauNVO gestützt werden. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass die alsbaldige Neuerrichtung des zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle sowie die bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist, zulässig ist. Somit sollen dem vorhandenen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten, die über den bloßen Bestandsschutz hinausgehen, eingeräumt werden. Im Ergebnis ist aber der Einbezug des Grundstücksareals nach entsprechendem Grunderwerb in die Einkaufszentrenplanung beabsichtigt.

### **2.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse (II) festgesetzt werden. Diese Regelungen erscheinen notwendig, um so den Anforderungen des Einkaufszentrums gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung, welche den Beurteilungsrahmen für das städtebauliche Einfügen der geplanten Bebauung darstellt.

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

Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise soll die offene Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um einen Baukörper von über 50 m errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch kann bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück eingeräumt werden.

### **2.2.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausnahmsweise zulässig, um die Versorgung des Gebiets sicherstellen zu können. Zudem sind solche Nebenanlagen mit dem baulichen Erscheinungsbild des geplanten Sondergebietes verträglich. Im Norden des Sondergebietes ist nach Angabe der NEW Netz GmbH eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes erforderlich. Durch die vorgenommenen Festsetzungen kann diese Anlage berücksichtigt werden.

### **2.2.4 Grünflächen**

Im Westen des Plangebietes soll analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Hier soll insbesondere der vorhandene und prägende Gehölzbestand gesichert werden. Die Festsetzungen entsprechen weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71, 6. Änderung. Somit kann auch bei Änderung des Bebauungsplanes die heutige Funktion dieser Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

### **2.2.5 Flächen für Wald**

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 71, 6. Änderung wurden Maßnahmenfläche an Ost- und Nordflanke festgesetzt, um die mit der Planung verbundenen maßgeblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgleichen zu können. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 110 konnte festgestellt werden, dass sich diese Flächen bereits als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes NRW entwickelt haben. Somit sind die betroffenen Bereiche in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz als Fläche für Wald im Bebauungsplan festgesetzt, um die Funktion der Flächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund der Sicherheitsanforderungen im Nahbereich der Schächte ist im Norden des Plangebietes eine Verlegung des vorhandenen Fußwegs außerhalb der engeren Schachtschutzzone erforderlich. Durch diese Verlegung wird ein Eingriff in die als Wald eingestufte Fläche vorbereitet. Auch konnte durch den Landesbetrieb Wald und Holz die nördliche Fläche des Schachtes als Wald im Sinne des Gesetzes eingeordnet werden. Durch die vormalige Bestockung dieser Fläche war eine Waldeigenschaft gegeben. Die stockenden Gehölze sind jedoch nach Sicherheitsauflagen für die Schachtstandorte bereits im Jahr 2010 gerodet worden. Es ist hier jedoch ein Waldausgleich vorzunehmen. Folglich ist aufgrund der Verlegung des Weges und für den nördlichen Schachtschutzbereich ein forstrechtlicher Ausgleich im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Betroffen ist hier eine Fläche von rd. 2.330 m<sup>2</sup>.



### **2.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmenflächen A1 (Schachtstandorte und anschließender Nahbereich) sollen als extensive Wiesenflächen entwickelt werden. Es ist eine regelmäßige (jährliche) Mahd der Fläche vorzusehen, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.

### **2.2.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Der vorhandene prägende Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll maßgeblich zum Erhalt festgesetzt werden. Insbesondere die Großbäume (Platanen) prägen die vorhandene Grünfläche und den Standort und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass ausfallende oder abgängige Bäume mit gleicher Art zu ersetzen sind.

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Klima sowie Orts- und Landschaftsbild werden innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass je 10 Parkplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Somit kann eine gewünschte Begrünung und Beschattung der großflächigen Parkplatzflächen erfolgen.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrsflächen**

Die Straße „Am Wasserturm“ dient zur Erschließung des Plangebietes und soll im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Planung sieht eine Anpassung des Verlaufs der Straße Am Wasserturm vor, um die zusammenhängende Fläche für das Einkaufszentrum aufzuweiten. Durch das geplante Einkaufszentrum und dem damit zusammenhängende Flächenbedarf wird die Straße Am Wasserturm nach Osten, in Richtung Schachtstandorte verlegt. Im Bebauungsplan wird der Teilabschnitt zwischen dem Sondergebiet und der privaten Parkplatzfläche im Osten als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hier ist die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches analog der Carolus Magnus Straße geplant, um die Fahrgeschwindigkeit hier zu reduzieren und das Queren für Fußgänger zu verbessern.

Zwischen der Straße Am Wasserturm und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sollen analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Nordwesten sowie im Süden des Plangebietes öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Durch diese Wegeverbindungen soll analog der Bestandssituation die Zuwegung der öffentlichen Grünfläche sichergestellt werden.

Zudem sollen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt werden. Östlich der Straße Am Wasserturm werden private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplätze festgesetzt, um ausreichende Stellplätze für das geplante Einkaufszentrum vorhalten zu können.

Zum Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> durchgeführt, um die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre auf die umliegenden Straßen überprüfen zu können. Dabei gilt es die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Mühlenweg / Wurmthalbrücke / Alte Poststraße Mühlenweg / Poststraße (KP 1), Carlstraße / Am Wasserturm (KP 2), Am Wasserturm / Zufahrt CMC / Zufahrt Oerlikon (KP 3), Friedrich-Ebert-Straße / Carlstraße / Carlsplatz (KP 4) sowie Friedrich-Ebert-Straße / Am Wasserturm / Fichteweg (KP 5) nach HBS zu überprüfen. Vor den Sommerferien 2011 wurden dazu umfangreiche Bestandserhebungen und Verkehrszählungen durchgeführt. Auf Grundlage des festgesetzten Einkaufszentrums und den zulässigen Verkaufsflächen wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen abgeleitet. Durch die Neuplanung werden durch Kunden, Beschäftigte und Anlieferungen je Tag bis zu 6.200 Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) errechnet. Dabei wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung jeglicher induzierter Verkehr als Neuverkehr betrachtet. Bei dem Neuverkehr wurde angenommen, dass 30 % aus Richtung Norden über die Carlstraße, 50 % aus Richtung Osten über die Friedrich-Ebert-Straße und 20 % aus Richtung Südwesten über die Straße Carlsplatz das Einkaufszentrum ansteuert.

Im Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung kann festgestellt werden, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit bei den untersuchten Knotenpunkten auch bei Umsetzung der Planung gegeben ist. Insgesamt können für die Knotenpunkte Qualitätsstufen zwischen A (sehr gut) und C (befriedigend) erzielt werden. Einzelne Knotenpunkte werden aufgrund der zusätzlichen Verkehre eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit (Abstufung der Qualitätsstufe von A auf B oder B auf C) erfahren. Jedoch ist eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung bei Umsetzung der Planung sichergestellt. Bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Knotenpunkte sind aus Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Planung sowie die Verkehrsuntersuchung intensiv mit dem für die Carlstraße zuständigen Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, abgestimmt. Für den Knotenpunkt (KP 4) Friedrich-Ebert-Straße / Carlstraße / Carlsplatz wurde seitens des Landesbetriebs eine Ertüchtigung angeregt, um insbesondere den in die Straße Carlsplatz links-einbiegenden Verkehrsfluss zu optimieren. Dieser Anregung konnte

---

<sup>3</sup> Brilon Bondzio Weiser (2011): Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“ in Übach-Palenberg, Bochum, September 2011

nachgekommen werden und für den betroffenen Fahrstreifen ist die Aufweitung und Ausbildung eines eigenen Linksabbiegestreifens auf einer Länge von ca. 30 m geplant. Ferner wurde seitens des Landesbetriebs die Ertüchtigung des Knotenpunktes (KP 2) Carlstraße / Am Wasserturm angeregt, da hier für den in die Straße Am Wasserturm linkseinbiegenden Verkehr ein Gefahrenpotenzial durch auffahrende Verkehrsteilnehmer sowie aus der Straße Am Wasserturm rechtsausfahrende LKW mit entsprechender Schleppkurve prognostiziert wurde. Diesbezüglich wurde eine ergänzende Stellungnahme<sup>4</sup> des Verkehrsgutachters erstellt. Im Bebauungsplan wurde dieser Aspekt dahingehend berücksichtigt, dass für eine Aufweitung des Knotenpunktes für einen eigenen Linksabbiegestreifen auf der Carlstraße sowie einer Aufweitung des Kurvenbereiches für LKW entsprechende Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Folglich wird eine ggf. erforderliche bauliche Ertüchtigung des Knotenpunktes aus planungsrechtlicher Sicht vorbereitet.

In der ergänzenden Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung wurde auch der verkehrsberuhigte Bereich berücksichtigt und dessen Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung bewertet. Hier kann erwartet werden, dass der Durchgangsverkehr auf der Straße Am Wasserturm sich auf ein Minimum reduzieren wird, da durch die geplante Beschaffenheit des verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs die Straße Am Wasserturm für „Abkürzer“ unattraktiv wird. Die dadurch bedingten Auswirkungen auf die umgebenden Knotenpunkte sind nicht nennenswert.

### **3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Durch die Stadtbuslinie ÜP 1, welche an der Bushaltestelle „Am Wasserturm“ einen Haltepunkt hat, besteht innerhalb von Übach-Palenberg zwischen Frelenberg, Zweibrüggen, Marienberg, Übach-Palenberg und Boscheln ein vielfältiges Fahrtenangebot. Ferner bestehen am DB-Haltepunkt Umsteigemöglichkeiten zur Bahn, zum Schnellbus und zu weiteren regionalen Buslinien.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich rd. 1 km westlich des Plangebietes.

---

<sup>4</sup> Brilon Bondzio Weiser (2012): Ergänzende Stellungnahme zur verkehrstechnischen Untersuchung vom September 2011 für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“ in Übach-Palenberg, Bochum, Februar 2012

## **4. Technische Infrastruktur**

### **4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung**

Die Versorgung erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen. Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu.

Durch die Verlagerung der Straße Am Wasserturm bedarf es ebenfalls einer Verlegung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für die betroffenen Bereiche. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 wurde in Bezug aufgrund der im Plangebiet befindlichen Schächte Carolus Magnus I und II ein Sicherungskonzept<sup>5</sup> erarbeitet. Nach Vorgabe des Sicherungskonzeptes ist eine Verlegung der Versorgungsleitungen (insbesondere Gas, Wasser, Strom) außerhalb der weiteren Schachtschutzzone (60 m Radius) erforderlich. Somit ist eine Verlegung der Versorgungsleitungen entweder vor dem Gebäude und außerhalb des weiteren Schachtschutzbereiches oder eine Verlegung der Leitungen im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes vorzusehen. Die Leitungstrassen sind innerhalb des Baugebietes durch Dienstbarkeiten entsprechend zu sichern.

### **4.2 Entwässerung**

Die vorhandene Kanalisation ist so beschaffen und verfügt über entsprechende Kapazitäten, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich in das öffentliche Kanalsystem abgeführt werden könnte. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des Altstandortes und der damit vorhandenen Bodenbelastungen sowie im engeren und weiteren Schachtschutzbereich aufgrund der Anforderungen des Sicherungskonzeptes nicht zulässig. Dennoch besteht das Potenzial, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz zu behandeln. Östlich des Plangebietes befindet sich der Übach, welcher als Vorflut für eine ortsnahe Einleitung dienen kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, nach dem die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Übach befürwortet wird. Da jedoch keine ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Übach nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie dem Wasserverband Eifel-Rur möglich ist, bedarf es einer Rückhaltung des Niederschlagswassers und einer gedrosselten Einleitung in das Gewässer. Aufgrund der vorgegebenen

---

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH (2012): Bericht über ein Sicherungskonzept für eine eingeschränkte bauliche Nutzung der „weiteren“ Schachtschutzzonen der Schächte Carolus Magnus I und II in Übach-Palenberg, Aachen, 20.02.2012.

Einleitmenge und der im Plangebiet zu erwartenden anzuschließenden versiegelten Fläche wird eine Rückhaltung von rd. 1.700 m<sup>3</sup> innerhalb des Plangebietes erforderlich. Geplant ist, die erforderliche Rückhaltung durch ein offenes Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes zu schaffen (siehe Kap. 4.3).

Der bislang innerhalb der Straßenverkehrsfläche geführte Mischwasserkanal soll im Rahmen der Straßenverschiebung ebenfalls verlegt werden. Eine Führung des Kanals innerhalb der geplanten Verkehrsflächen ist unter Berücksichtigung des Sicherungskonzeptes für die Schächte Carolus Magnus I und II grundsätzlich unkritisch, jedoch kollidiert dies mit weiteren Auflagen des Sicherungskonzeptes, dem flächigen Einbau eines Geogitters unter der geplanten Straße. Folglich ist geplant den Kanal parallel der geplanten Straße auf östlicher Seite zu führen und in diesem Streifen kein Geogitter einzubauen. Somit kann der Kanal unter Beachtung der Auflagen des Sicherungskonzeptes berücksichtigt werden. Weitere Detailspekte hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Die technische Erschließung des Plangebietes ist auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt.

#### **4.3 Fläche für Versorgungsanlagen**

##### *Abwasser*

Wie in Kapitel 4.2 beschrieben, ist die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Übach geplant. Um die erforderliche Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens planungsrechtlich zu sichern, ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt. Diese Fläche umfasst eine Größe von rd. 1.000 m<sup>2</sup> und kann ein Volumen von rd. 1.700 m<sup>3</sup> in Form eines geplanten offenen Regenrückhaltebeckens aufnehmen.

##### *Elektrizität*

Östlich der Straße Am Wasserturm ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Nach Angabe der NEW Netz GmbH ist die Unterbringung von zwei Trafostationen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Ein Standort befindet sich östlich der Straße Am Wasserturm innerhalb der benannten Versorgungsfläche. Ein zweiter Standort befindet sich im Norden des festgesetzten Sondergebietes. Die Standorte sind mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

---

## 5. Lärmschutz

Zu dem Bebauungsplan Nr. 110 wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> erstellt. Mit der schalltechnischen Untersuchung sollen die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld ermittelt und bewertet werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen durch die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück, die von dem Betriebsgrundstück verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen nach TA-Lärm und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nach der 16. BImSchV und der DIN 18005 untersucht.

### *Gewerbelärm*

Für die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt die Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA-Lärm. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die das Plangebiet umgebenden Nutzungen berücksichtigt und diese gemäß der Baugebietsausweisung betrachtet. Eine Ausnahme bildet die Wohnbebauung, welche sich westlich der Carlstraße befindet und in einem Besonderen Wohngebiet eingeordnet wird. Da die TA-Lärm den Baugebietstyp Besonderes Wohnen nicht kennt, wurden, um auf der sicheren Seite zu sein in der schalltechnischen Untersuchung die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes herangezogen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann für den gewerblichen Lärm festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags an allen Immissionsorten eingehalten werden können. Hierbei wird vorausgesetzt, dass die geplante Anlieferzone des Einkaufszentrums auf der Westseite eingehaust bzw. durch eine Lärmschutzwand verlängert oder andere Maßnahmen der Pegelreduktion der Geräuschquelle (absorbierende Verkleidung) vorgesehen werden. Vorgenannte Maßnahmen (Einhausung, Lärmschutzwand) ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 110 mit seinen Festsetzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Öffnungszeit des Einkaufszentrums über die gesamte Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) berücksichtigt. In diesem Fall ist jedoch nach 22.00 Uhr mit abfahrenden PKW zu rechnen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Es kann jedoch festgestellt werden, dass die Anlieferung außerhalb der Tageszeit zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Umfeld führen wird. Folglich wird davon ausgegangen, dass eine nächtliche Anlieferung nicht genehmigungsfähig ist.

---

<sup>6</sup> Brilon Bondzio Weiser (2012): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“ in Übach-Palenberg, Bochum, Februar 2012

Das Seniorenwohncentrum im direkten westlichen Anschluss sowie ein weiteres Seniorenwohncentrum südwestlich des Plangebietes ordnen sich gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Carlstraße Süd“ innerhalb von Mischgebieten nach § 6 BauNVO ein. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung könnten sich diese Anlagen auch innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten einordnen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden hier die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA-Lärm berücksichtigt. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass für die beiden Seniorenwohnanlagen selbst der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden kann.

In Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung vorgenannter Maßnahmen nach der vorliegenden Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten. Im Bebauungsplan besteht in Bezug auf den Immissionsschutz kein Regelungs- oder Festsetzungsbedarf, da unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und der benannten Maßnahmen das Vorhaben umsetzbar und der Bebauungsplan vollziehbar ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die konkrete Planung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen und entsprechende Auflagen (Einhausung, Anlieferzeiten) vorzugeben.

#### *Verkehrslärm*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt es neben den gewerblichen Geräuschen auch die Wirkung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßennetz und die Wirkung der baulichen Veränderungen im Straßenraum zu ermitteln und zu bewerten. Dazu verweist die DIN 18005 auf das Berechnungsverfahren der 16. BImSchV. Unter Berücksichtigung des in der Verkehrsuntersuchung ermittelten zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann festgestellt werden, dass zum Teil Erhöhungen der Beurteilungspegel im Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind. Im Bereich der Carlstraße sind an den meisten Immissionsorten die Beurteilungspegel der DIN 18005 bereits heute überschritten. Durch die Umsetzung der Planung ist an den meisten Immissionsorten eine Erhöhung der Beurteilungspegel unterhalb 1 dB(A) zu erwarten. An einzelnen Immissionsorten werden aber auch Erhöhungen über 1 dB(A) sowie am Gebäude des CMC bis zu max. 2,2 dB(A) prognostiziert. Die Erhöhung des Beurteilungspegels um rd. 1- 2 dB(A) ist jedoch nicht bzw. kaum wahrnehmbar. Zwar wird am Gebäude des CMC eine Erhöhung um 2,2 dB(A) prognostiziert, jedoch sind die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten. Auch kann festgestellt werden, dass durch das geplante Gebäude an einzelnen Immissionsorten deutlich geringere Beurteilungspegel erreicht werden können, da das Gebäude selbst eine abschirmende Wirkung erzeugt. So kann an einzelnen Immissionsorten eine Reduzierung des Beurteilungspegels um bis zu 5,3 dB(A) prognostiziert werden, was durchaus in der Örtlichkeit wahrgenommen werden kann.

Es kann somit festgehalten werden, dass zwar zum Teil Erhöhungen durch den zusätzlichen Verkehr erwartet werden, jedoch wird keine Überschreitung der sog. Sanierungswerte von 70 / 60 dB(A) (tags / nachts) sowie eine Erhöhung um 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 verzeichnet, was eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV zur Folge hätte. Die verkehrlichen Veränderungen im öffentlichen Straßenraum sind aus Sicht der Lärmsituation unkritisch.

Für den Knotenpunkt Carlstraße / Am Wasserturm bereitet der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau vor. Da hierdurch ein erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV vorbereitet wird, wurde der baulich veränderte Abschnitt im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass an den meisten Immissionsorten eine Zunahme der Beurteilungspegel um weniger als 2 dB(A) zunehmen wird. Am Gebäude des CMC wird eine Pegelsteigerung um 2,4 dB(A) erwartet, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch nicht überschritten. Eine Überschreitung der Sanierungswerte von 70 / 60 dB(A) (tags / nachts) tritt an keinem Immissionsort ein. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Zusammenfassend lässt sich durch die vorliegenden Ergebnisse zum Lärmschutz darstellen, dass auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung und der konkreten Planung des Einkaufszentrums der Bebauungsplan vollziehbar und das Vorhaben realisierbar ist. Die vorliegenden Gutachten zum Verkehr und Lärm sind jeweils von dem ungünstigeren Zustand und ungünstigen Annahmen (worst-case-Betrachtung) ausgegangen. Selbst bei der worst-case-Betrachtung ist das vorliegende Vorhaben verträglich und umsetzbar. Es ist jedoch bei der späteren Realisierung eine eher günstigere Situation zu erwarten, da nicht zu erwarten ist, dass alle ungünstigsten Zustände eintreten werden. Ferner wurde im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bei einzelnen Nutzungen in der Umgebung ein Baugebietstyp mit einem höheren Schutzanspruch in der Abwägung berücksichtigt.

## **6. Bodenschutz**

### *Altlasten*

Im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Planungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung derzeit folgende im BAV-Kat nachrichtlich verzeichneten Verdachtsflächen vorhanden:

- Carolus Magnus / Schachanlage, Kokerei einschl. Nebengewinnung / Nr. 5002-S-001
- Carolus Magnus / Halde / Nr. 5002-A-002



Aufgrund vorhandener Altlasten darf das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht versickert werden. Der vorhandene Grundwasserspiegel sowie Sickerbrunnen sind zu sichern. Weitere Auflagen ergeben sich aufgrund des Altlastenstandortes.

#### *Schachtstandorte*

Innerhalb des Plangebietes, östlich des geplanten Einkaufszentrums, liegen in dem Bereich, welcher für Parkplätze vorgesehen ist, die beiden verlassenen Tagesöffnungen der ehemaligen Zeche Carolus Magnus.

- Schacht Carolus Magnus 1 (2508/5643/001/TÖB)
- Schacht Carolus Magnus 2 (2507/5643/001/TÖB)

Der derzeitige Zustand der Schächte entspricht nicht den Anforderungen an die Sicherung nach dem heutigen Stand der Technik (s. u.a. DMT, 13.12.1993 und IHS 15.09.2006). Daher ist ein entsprechender Schachtschutzbereich von Bebauung freizuhalten.

Die weitere Schutzzone verläuft in einem Radius von 60 m um die Schächte, und stellt einen Bereich dar, in dem bei potenziellen Tagesbrüchen mit Veränderungen an der Erdoberfläche gerechnet werden muss. Die innere Schutzzone muss permanent gegen Betreten durch eine Zaunanlage um die Schächte gesichert werden. Die engeren Schachtschutzzonen werden im Plangebiet gekennzeichnet (Maßnahmenfläche A1) und sollen von Bebauung freigehalten werden. In den weiteren Schachtschutzzonen sind im Radius von 60 m nach Aussage des Berichtes „zur Überprüfung der Abmessung sowie der Möglichkeit einer Nutzung der Schachtschutzzonen der Schächte Carolus Magnus I und II in Übach-Palenberg“, Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH, Aachen 15.09.2006, bei Erweiterung des Frühwarnsystems und weiteren Maßnahmen eine Nutzung als Parkplatz möglich.

Um diese Maßnahmen und Anforderungen unter Berücksichtigung der aktuellen Planung zu konkretisieren wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes ein Sicherheitskonzept<sup>7</sup> für die Schachtstandorte von dem oben benannten Ingenieurbüro erarbeitet. Dem Bericht über das Sicherungskonzept kann entnommen werden, dass nach weiteren Sondierungen der engere Schachtschutzbereich von vormals 25 auf nun 21 m reduziert werden kann. Dieser engere Schachtschutzbereich muss wie oben aufgeführt permanent gegen Betreten durch eine Zaunanlage um die Schächte gesichert werden. Für die Inanspruchnahme des weiteren Schachtschutzbereichs gemäß Planung werden

---

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Heitfeld – Schetelig GmbH (2012): Bericht über ein Sicherheitskonzept für eine eingeschränkte bauliche Nutzung der „weiteren“ Schachtschutzzonen der Schächte Carolus Magnus I und II in Übach-Palenberg, Aachen, 20.02.2012.

folgende Vorgaben im Sicherungskonzept getroffen. Es ist analog der vorhandenen Sicherungsmaßnahmen des Schachtes Carolus Magnus II eine Erweiterung des Frühwarnsystems durch Einrichtung zusätzlicher Extensometer vorzusehen. Ferner ist für die Verkehrsflächen ein Verzögerungshorizont durch Einbau eines Geogitters als temporäre Tagesbruchsicherung zu berücksichtigen. Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) müssen außerhalb der weiteren Schachtschutzzone geführt werden. Ferner ist ein Versickern von Niederschlagswasser sowie Anlagen zur Regenwasserbeseitigung innerhalb der Schachtschutzzonen nicht zulässig. Die neue Straße Am Wasserturm (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) muss nach Angaben der Gutachter auf den Linienverkehr des ÖPNV begrenzt werden. Durchgangsverkehr für weiteren Schwerlastverkehr ist hier zu unterbinden. Ferner bedarf es zur Räumung der Parkplatzfläche einer Ausfahrt außerhalb der Schachtschutzzonen.

Nach Aussage des Berichtes über das Sicherungskonzept verbleibt ein gewisses Restrisiko. Dieses Restrisiko ist jedoch ein mathematisch-theoretisches Risiko, was Tageseinbrüche im weiteren Schachtschutzbereich nicht in Gänze ausschließen kann. Durch die vorgegebenen Sicherungsmaßnahmen kann eine für die geplante Nutzung des Plangebietes ausreichende Sicherheit erreicht werden. Gefahren für Leib und Leben bestehen grundsätzlich nicht, es ist im weiteren Schachtschutzbereich lediglich bei theoretischen Tageseinbrüchen mit Absackungen bis 0,5 m zu rechnen. Da in diesem weiteren Schachtschutzbereich keine Gebäude errichtet werden dürfen, ist auch diesbezüglich nicht von einer Gefahr für Nutzer auszugehen.

Die engere und weitere Schachtschutzzone ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ferner sind durch die Festsetzungen der Maßnahmenfläche, der Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche die aus dem Gutachten zu berücksichtigenden Aspekte im Bebauungsplan aufgegriffen. Oben genannte Sicherungsmaßnahmen können bei der Planung berücksichtigt und sollen im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren als Vorgaben beachtet werden. Der Bebauungsplan ist folglich in Bezug auf das Sicherungskonzept zu den Schächten Carolus Magnus I und II vollziehbar.

#### *Bodenbewegungen*

Durch Grundwasserabsenkungen im Zuge des Braunkohletagesbaus sowie durch einen späteren Wiederanstieg des Grundwassers kann es zu Bodenbewegungen kommen.

## **7. Sonstige Hinweise**

### **7.1 Bergbauliche und geologische Einwirkungen, Bodenarchäologie**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde bereits vor Einleitung des Planverfahrens von der beabsichtigten Maßnahme unterrichtet.

### **7.2 Bodenordnung**

Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend in privatem Eigentum. Da das Baugebiet von einem privaten Erschließungsträger erschlossen wird, ist aufgrund von Vorverträgen mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der Grundstücke grundsätzlich sichergestellt.

### **7.3 Ferngasleitung**

Das Plangebiet wird im Westen durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Ferngasleitung L 037/001/000 der Thyssengas GmbH durchquert. Die Hauptversorgungsleitung einschl. der Schutzstreifen von beidseitig 4,0 m wird nachrichtlich in dem Bebauungsplan übernommen.

### **7.4 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger getragen. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

## TEIL B

# UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes

Die Stadt Übach-Palenberg beabsichtigt, das Hauptzentrum der Gemeinde weiter zu entwickeln und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenberger Bevölkerung zu verbessern. Bereits vor einigen Jahren konnten neue Einzelhandelsstrukturen auf dem Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche erfolgreich angesiedelt werden. Das Alt-Areal bietet durch die freigewordenen Flächen neue Flächenpotenziale für eine Entwicklung, welche im bisherigen Zentrum nicht in einem ausreichenden Maß vorliegen bzw. vorlagen. Nun beabsichtigt die Stadt Übach-Palenberg, auf dem verbleibendem Alt-Areal der ehemaligen Zeche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum zu schaffen, um das Ziele der Stadt Übach-Palenberg, hier eine neue Mitte zu etablieren, umsetzen zu können. Das geplante Einkaufszentrum soll eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 9.600 m<sup>2</sup> umfassen und die Angebotsstruktur im Zentrum stärken und komplettieren. Es sollen somit die gut integrierten innerstädtischen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung überplant und für die beabsichtigte Entwicklung aktiviert werden.

Bereits durch die eingeleitete 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Am Wasserturm“ soll das Plangebiet künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden, um auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorzugeben. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird die Realisierung eines Einkaufszentrums am Standort vorbereitet.

Neben der Festsetzung des Sondergebietes ist die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Erschließungsflächen als auch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr des geplanten Einkaufszentrums beabsichtigt. Im Westen des Plangebietes wird die vorhandene Parkanlage als Grünfläche festgesetzt. Im Nordosten und Osten ist die Festsetzung einer Fläche für Wald geplant.

## 1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Die Umweltschutzziele für das Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| Schutzgut          | Quelle                                         | Zielaussage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiere und Pflanzen | Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW | <p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind.</p>                                                                                                                                                                     |
|                    | Baugesetzbuch                                  | Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt § 1a III BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Boden              | Bundesbodenschutzgesetz                        | <p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> </ul> </li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul> |
|                    | Baugesetzbuch                                  | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wasser             | Wasserhaushaltsgesetz                          | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                    | Landeswassergesetz                             | <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p> <p>Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                       |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                                | sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Klima                 | Baugesetzbuch                                  | Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.                                                                                                                                                   |
|                       | Landschaftsgesetz NW                           | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.                                                                                                                                                                                                 |
| Luft                  | Bundesimmissionsschutzgesetz                   | Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).            |
|                       | TA Luft                                        | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.                                                                                                                                                                                                           |
| Landschaft            | Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.                                                 |
| Mensch                | TA Lärm / BImSchG & VO / DIN 18005             | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.<br><br>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll. |
| Kultur- und Sachgüter | Baugesetzbuch / Denkmalschutzgesetz NRW        | Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor negativen Einflüssen, Überbauung etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### *Regionalplan*

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

#### *Landschaftsplan/Naturschutzrecht*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Heinsberg. Das Plangebiet grenzt im Osten (Bachlauf Übach, Bergehalde) unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Wurmtal und Seitentäler" an.

#### *Flächennutzungsplan*

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg wird der Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes wird als gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen befindet sich eine

öffentliche Grünfläche mit altem Baumbestand. Das Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche ist nachrichtlich als Sanierungsgebiet dargestellt, des Weiteren sind ein Richtfunkstrahl und entsprechende Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind ausgewiesen.

Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet die Darstellung eines Sondergebietes beabsichtigt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zeitversetzt und zum Teil parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Das Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen, die Genehmigung der Bezirksregierung ist erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 110 kann folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

#### *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 „Carlstraße Süd“, 6. Änderung vom 29.09.2009. Dieser setzt den westlichen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet fest. Im Bereich der Gewerbegebiete sind die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Ferner ist das Maß der baulichen Nutzung über eine GRZ von 0,8 und eine max. Traufhöhe festgesetzt. Ferner sind zu den Gewerbegebieten Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Abstandsklassen im Bebauungsplan getroffen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bereich der Straße „Am Wasserturm“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebietes ist als öffentliche Parkfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

#### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete)*

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die Teverener-Heide (DE-5002-301), welche ca. 3,2 km nordwestlich des Bebauungsplangebietes liegt sowie das Wurmatal nördlich von Herzogenrath (DE-5102-302), das sich in einer Entfernung von ca. 4,7 km südwestlich vom Plangebiet befindet. Im östlichen Anschluss an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Wurmatal und Seitentäler" an. Es befinden sich keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im näheren Umfeld.

### **1.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG**

Durch das Planvorhaben besteht nach Anlage 1 Nr. 18.8 (18.6.1) UVPG eine allgemeine Vorprüfpflicht. Die Vorprüfung wird im Rahmen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt

und abschließend in einem separaten Kapitel am Ende des Umweltberichtes im Ergebnis dargestellt.

## **2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S.2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend aufgestellt und im Laufe des Verfahrens stetig fortgeschrieben und ergänzt. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

Im Umweltbericht wird zunächst der derzeitige Umweltzustand beschrieben und in den einzelnen Schutzgütern zusammengefasst. Darauf aufbauend erfolgt die Beschreibung von möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des geplanten Vorhabens. In der abschließenden Zusammenfassung werden die wesentlichen Punkte des Umweltberichtes aufgeführt und dargestellt.

In einem zeitlich versetzten, jedoch weitgehend parallel geführten Verfahren werden die 42. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes forciert. Neben dem Umweltbericht wurde auf Ebene des Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes die Eingriffsbewertung im Bestand mit dem neu aufzustellenden Planungsrecht gegenüberstellt. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 71 – Carlstraße Süd; Nr. 71 – Carlstraße Süd, 6. Änderung). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind alle damit verbundenen Eingriffe bilanziert, abgewogen und kompensiert worden. Folglich wird im Rahmen der Umweltprüfung der planungsrechtliche Tatbestand für die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen.



### **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung:

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere Geruchs, Lärm- und Lichtimmissionen von Bedeutung. Ferner sind in dem hier vorliegenden Fall die Schächte der ehem. Zechennutzung einschl. Schachtschutzzonen von Belang.

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet in geringem Maße durch die umliegenden Gewerbenutzungen und die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Am Wasserturm“ sowie die Straßen im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die Belastung ist im Bestand jedoch als gering anzusehen.

Die Lärmsituation gilt als vorbelastet, da die Landesstraße L 225 südwestlich des Plangebietes verläuft und zudem zahlreiche gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Kunden- und Anlieferungsverkehren im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Über die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Am Wasserturm“ werden die im Umfeld befindlichen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe erschlossen. Auch sind durch die umgebenden Nutzungen gewerbliche Lärmeinwirkungen zu verzeichnen.

Durch das bestehende Planungsrecht ist bereits die gewerbliche Entwicklung des Plangebietes vorbereitet, so dass hier bereits gewerbegebietstypische Lärmimmissionen zu berücksichtigen sind. Im Nordosten des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine Parkplatzfläche geplant, welche im Rahmen der Neuaufstellung grundsätzlich erhalten bleiben soll. Durch die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, werden sich die Lärmimmissionen gegenüber den planungsrechtlich zulässigen Lärmimmissionen nicht wesentlich erhöhen.

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie auf Grund der bereits vorhandenen Straße „Am Wasserturm“ sind bereits Lichtquellen im Bestand zu finden, welche auf das Plangebiet einwirken. Durch die planungsrechtlich vorbereitete gewerbliche Entwicklung wäre zudem die Errichtung weiterer Lichtquellen zur Beleuchtung von Erschließungstichen, von Firmengeländen und zu Werbezwecken möglich.

Die beiden im Plangebiet befindlichen verfüllten Schächte der ehemaligen Zeche stellen eine potenzielle Abrutsch- / Abbruchgefahr im Be-

reich der Schachtköpfe dar. Die heute verfüllten Schächte werden durch sensorische Überwachungen permanent auf Erdbewegungen (Tagesbrüche) hin kontrolliert. Zum Schutz der Bevölkerung sowie zur Absicherung der Gefahrenbereiche ist um die beiden Schachtköpfe eine „weitere“ und eine „engere“ Schachtschutzzone ausgewiesen. Die weitere Schutzzone verläuft in einem Radius von 60 m um die Schächte, und stellt einen Bereich dar, in dem bei potenziellen Tagesbrüchen mit Veränderungen an der Erdoberfläche gerechnet werden muss. Die innere Schutzzone muss permanent gegen unbeabsichtigtes Betreten durch eine Zaunanlage in einem Radius von 21 m um die Schächte gesichert werden.

Die im Westen des Plangebiets befindliche öffentliche Grünfläche befindet sich zwar im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes, wird aber durch das Vorhaben nicht maßgeblich tangiert und kann daher in ihrer jetzigen Ausprägung weitgehend erhalten bleiben.

#### Auswirkungen:

Erheblich negative Auswirkungen in Bezug auf Geruchs- und Lichtimmissionen können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Zwar können durch die Umsetzung der Planung Erhöhungen von Geruchs- und Lichtimmissionen gegenüber dem heutigen Realbestand erwartet werden, jedoch sind diese auch durch die bereits planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Nutzung des Plangebietes überwiegend möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch das geplante Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 9.600 m<sup>2</sup> wird eine Erhöhung der Verkehrszahlen und der damit zusammenhängenden verkehrsinduzierten Lärmimmissionen erwartet. Derzeit wird jedoch bereits durch eine zulässige gewerbliche Entwicklung eine Erhöhung der Verkehrszahlen planungsrechtlich vorbereitet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich durch die vorliegenden Ergebnisse zum Lärmschutz darstellen, dass auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung und der konkreten Planung des Einkaufszentrums der Bebauungsplan vollziehbar und das Vorhaben realisierbar ist. Die vorliegenden Gutachten zum Verkehr und Lärm sind jeweils von dem ungünstigeren Zustand und ungünstigen Annahmen (worst-case-Betrachtung) ausgegangen. Selbst bei der worst-case-Betrachtung ist das vorliegende Vorhaben verträglich und umsetzbar. Es ist jedoch bei der späteren Realisierung eine eher günstigere Situation zu erwarten, da nicht zu erwarten ist, dass alle ungünstigsten Zustände eintreten werden.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Schachtschutzzonen sind nach wie vor bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Nach Aussage des Berichtes über das Sicherheitskonzept verbleibt ein gewisses Restrisiko. Dieses Restrisiko ist jedoch ein mathematisch-theoretisches Risiko, was Tageseinbrüche im weiteren Schachtschutzbereich nicht in Gänze ausschließen kann. Durch die vorgegebenen

Sicherungsmaßnahmen kann eine für die geplante Nutzung des Plangebietes ausreichende Sicherheit erreicht werden. Gefahren für Leib und Leben bestehen grundsätzlich nicht, es ist im weiteren Schachtschutzbereich lediglich bei theoretischen Tageseinbrüchen mit Absackungen bis 0,5 m zu rechnen. Da in diesem weiteren Schachtschutzbereich keine Gebäude errichtet werden dürfen, ist auch diesbezüglich nicht mit einer Gefahr für Nutzer auszugehen.

Ergebnis:

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und der vorliegenden Gutachtenergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch entstehen.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **3.2.1 Schutzgut Pflanzen**

Beschreibung:

*Bereich östlich der Straße „Am Wasserturm“*

Im Realbestand hat sich auf der ehemaligen Montanfläche nach dem Rückbau der Zechenstrukturen und einer damit durchgeführten Altlastensanierung eine Brachfläche eingestellt. Auf den offenen, nährstoffarmen Flächen hat sich eine Ruderalvegetation im frühen Sukzessionsstadium mit wechselfeuchten Bereichen entwickelt. Die Fläche wurde im Rahmen von temporären Pflegemaßnahmen der Stadt Übach-Palenberg im Jahr Ende 2010 zuletzt abgemäht, wobei die zwei größeren wechselfeuchten Bereiche sowie Gehölzgruppen auf der Fläche nicht von den Pflegemaßnahmen betroffen waren. Die wechselfeuchten Bereiche haben sich überwiegend in Bereichen von Fahrspuren gebildet, welche aus Arbeiten für die Flächensanierung stammen. In zwei stark verdichteten Bereichen haben sich größere Feuchtbereiche entwickelt. Die wechselfeuchten Bereiche sind vornehmlich mit Pioniergehölzen, Seggen und anderen Feuchtezeigern bewachsen.

*Bereich westlich der Straße „Am Wasserturm“*

Im Westen stellt sich der Bereich zwischen der Straße „Am Wasserturm“ und der öffentlichen Grünfläche sowie in den parallel zur Carlstraße verlaufenden Grundstücken, im Realbestand als artenarme Fettwiese mit einzelnen darauf stockenden Gehölzen dar. Die Fläche steigt von der Straße in Richtung Westen an. Im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bildet ein parkartiger Baumbestand (Platanen) eine eindrucksvolle Grünkulisse. Innerhalb des Plangebietes stocken einige Laubbäume, wobei hier mehrere ca. 30 m hohe Platanen besonders erwähnt werden müssen.

Durch das bestehende Baurecht (Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd; Nr. 71 – Carlstraße Süd, 6. Änderung) sind bereits heute städtebauliche Kennzahlen festgesetzt, mit denen in den Gewerbegebieten maximal 80% der Grundstücksflächen überbaut werden können. Ferner sind umfangreiche Flächenanteile an Parkplatzflächen festgesetzt. Durch die mögliche Bebauung würde ein Großteil der Flächen im Plangebiet versiegelt werden, wodurch sich ein stark reduzierter Lebensraum für Tiere und Pflanzen ergeben würde. Durch die versiegelten Flächen würde der Boden die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt verlieren und potentielle Pflanzstandorte würden wegfallen. Durch die Versiegelung würde der Wasserkreislauf in diesen Bereichen unterbrochen werden, was zu einer Beeinträchtigung bei der Nährstoffversorgung von Pflanzen führen kann. Durch den hohen Versiegelungsgrad kommt es zu einer verstärkten lokalen Erhitzung, was wiederum nachteilig für die Lebensbedingung von Pflanzen darstellt bzw. Extremstandorte ausbildet. Da die ehemaligen Zechenflächen zum Teil Bodenbelastungen aufweisen, wird durch eine Flächenversiegelung jedoch auch der Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf verhindert, was positiv zu werten ist.

#### Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Errichtung eines Einkaufszentrum und damit einhergehende Flächenversiegelungen vorbereitet, welche bereits weitgehend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Eine artenreiche, naturnahe Ausprägung der Flora ist auf Grund der reduzierten Freiräume nicht zu erwarten. Die verbleibenden verfügbaren Lebensräume würden sich durch die hohe Anzahl von lokalen Störfaktoren (eingeschränkte Klima-, Boden-, Wasserfunktionen) als Extremstandorte für Pflanzen darstellen. Gegenüber dem planungsrechtlichen Tatbestand sind jedoch keine nennenswerten Änderungen zu erwarten, daher kann dieser Aspekt als nachrangig betrachtet werden. Die heute unversiegelten Bereiche im Plangebiet, welche zukünftig überbaut werden sollen, werden regelmäßig gemäht und gepflegt. Strauch- und Gehölzaufwuchs wird regelmäßig zurück geschnitten, so dass sich hier nur eine niedrig wachsende Vegetation ausbilden kann.

#### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechtes wird durch die Planung kein erheblicher, zusätzlicher Eingriff erwartet.

### **3.2.2 Schutzgut Tiere – Artenschutz**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und Vögel durchgeführt. Das Vorkommen streng bzw. besonders geschützter Arten wurde in einem ersten Schritt anhand der Naturschutz-Fachinformationssysteme NRW unter [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) sowie des Landschaftsinformationssammlung @LINFOS geprüft. Anhand der Liste planungsrelevanter Arten des Messtischblattes 5002 (Geilenkirchen) wurden die Habitatanforderungen der Arten mit den im Plangebiet vorhandenen Raumstrukturen und Lebensraumtypen verglichen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde der Kontakt mit ehrenamtlichen Naturschutzverbänden (u.a. NABU Geilenkirchen / Übach-Palenberg) aufgenommen, um von dieser Seite lokale, ortsspezifische Kenntnisse über das Planungsgebiet in Erfahrung zu bringen.

Der überwiegende Teil der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes unter Eingrenzung der Lebensraumtypen ist im Erhaltungszustand als günstig zu bewerten. Im Plangebiet sind potentielle Lebensräume für Säugetiere, Amphibien und Vogelarten vorhanden. Einige Arten dieser Gruppen sind im Erhaltungszustand als ungünstig und / oder schlecht bewertet worden.

In der Einzelbetrachtung wurden möglicherweise vorkommende Arten in Bezug auf die Lebensraumsprüche untersucht und hieraus ein potenzielles Vorkommen abgeleitet.

Im Rahmen von Freilandkartierungen im Zeitraum von August 2010 bis Juli 2011 wurden potenzielle Verdachtsfällen im Gelände untersucht:

Termine der durchgeführten Freilandkartierungen:

08.09.2010, 04.04.2011, 11.04.2011, 01.07.2011, 11.07.2011

### **Amphibien**

Die im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten der Amphibien beschränken sich aufgrund der örtlichen Habitatausprägungen auf die „Kreuzkröte“ sowie die „Geburtshelferkröte“. Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der Beschaffenheit mit wechselfeuchten sowie trockenen Bereichen für die Gruppe der Amphibien als grundsätzlich geeignet dar. Durch die temporär wasserführenden Bereiche existieren attraktive Lebensbereiche für die beiden Krötenarten.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd“ wurden im südlich angrenzenden Bereich (heute Lebensmitteldiscounter) im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung Kaulquappen der Kreuzkröte gefunden. Zum Schutz der Art wurde der Laich in eine nahe gelegene errichtete Mulde umgesiedelt, welche sich im östlichen Anschluss des Plangebietes unmittelbar zwischen Fußweg und dem Böschungsbereich des Übach befindet. Im Rahmen der Geländekartierung wurden die zuvor beschriebenen Mulden

begutachtet und dabei festgestellt, dass die Mulden höchstwahrscheinlich auf Grund von zu geringer Wasserbeschickung dauerhaft trocken gefallen sind, und sich verstärkter Birkenwuchs (Sämlinge) in den Mulden ausgebreitet hat.

Durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Rad- und Fußwege, Auslaufläche für Hunde, Kfz-Verkehr usw.) besteht eine Vielzahl von Störimpulsen, welche auf den potenziellen Lebensraum der Kröten eingehen.

Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten konnten im Rahmen der Freilandkartierung nicht festgestellt werden.

### **Säugetiere (Fledermäuse)**

Das Vorkommen des Bibers sowie des Feldhamsters kann aufgrund fehlender Habitatausprägungen nahezu ausgeschlossen werden. Dagegen ist ein Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten sehr wahrscheinlich. Die offenen Freiraumbereiche im Plangebiet im Übergang zum Siedlungsbereich stellen potenzielle Jagdhabitate dar. Der dem Plangebiet im Osten anschließende, dicht bewachsene Bachverlauf des Übach kann als potenzielle Leitlinie für die Jagd nach Insekten dienen. Gleiches gilt für die nachts beleuchtete Verkehrsstrukturen und die Gehölzgruppen (Platanen) im Westen, angrenzend an das Plangebiet. Aufgrund der Nähe zur dicht bewaldeten Halde, muss davon ausgegangen werden, dass auch typische Waldfledermäuse wie z.B. der „Große Abendsegler“ das Plangebiet zur Jagd nutzen. Im Übergangsbereich zwischen den Freiraumstrukturen und dem Siedlungsbereich ist mit dem Auftreten von Arten, welche an den Menschen angepasst sind, zu rechnen. Hier sind vorrangig „Zwergfledermaus“, „Breitflügel-fledermaus“ und „Kleine Bartfledermaus“ zu benennen. Im Plangebiet fehlt jedoch – bis auf die Großbäume in der öffentlichen Grünfläche - geeigneter Altbaumbestand für die potenziellen Arten. Vor diesem Hintergrund sind die offenen Flächen des Plangebietes lediglich als Jagdrevier von Bedeutung. Im Falle der Überplanung bleibt die öffentliche Grünfläche mit ihrem Baumbestand bestehen. Für potenzielle Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate, insbesondere in den östlich an das Plangebiet anschließende Arten, zur Verfügung.

Vorkommen von planungsrelevanten Säugetierarten können nicht bestätigt werden.

### **Vögel**

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass der im Plangebiet stockende Gehölzbestand Nist- und Brutstätten für anspruchslose europäische Vogelarten enthält. Im Plangebiet selbst sind neben den Großgehölzen in der öffentlichen Grünfläche nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden. Jedoch ist durch die unmittelbare Nähe anthropogener Nutzungen (Rad- und Fußwege, Auslaufläche für Hunde, Kfz-Verkehr, Gewerbetätigkeiten, usw.) von dauerhaft anhaltenden Störungen im Umfeld auszugehen, die eine Attraktivität der Gehölze

als Nist- und Brutstätte stark einschränken, die Eignung der gehölzfreien Flächen sogar ausschließen. Im Rahmen der Begehung der Flächen des Plangebietes wurden typische siedlungsangepasste Vogelarten vorgefunden, Nist oder Brutstätten wurden jedoch nicht vorgefunden. Es wird daher erwartet, dass die angetroffenen Arten das Plangebiet in Teilen als Nahrungshabitat nutzen. Im Falle der Überplanung und eines Vorkommens potenzieller Nahrungsgäste bestehen ausreichende Ausweichhabitate insbesondere in dem östlich an das Plangebiet anschließenden Landschaftsschutzgebiet (Uferbereiche und Bachlauf des Übach, Bergehalde) zur Verfügung. Die notwendige Rodung von Gehölzen sollte im Sinne des Vogelschutzes in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

### **Schmetterlinge und Libellen**

Das Plangebiet bildet aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen für die planungsrelevante Libellenart Moosjungfer keinen typischen Lebensraum, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Im östlichen Bereich der Brachfläche konnten Einzelindividuen der Schmetterlingsart "Spanische Flagge" (*Euplagia quadripunctaria*, Rote Liste NRW Kat. 2) dokumentiert werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Art um keine planungsrelevante Art handelt. Der Hauptverbreitungsbereich der Spanischen Flagge im Untersuchungsraum konnte westlich des Plangebietes, auf einer Wiesenfläche unmittelbar auf der Bergehalde, eingeordnet werden. Die im Plangebiet gefundenen Exemplare sind aller Voraussicht nach Einzel funde auf Nahrungssuche, welche zwar der lokalen Population zugeordnet werden können, deren Verbreitungsschwerpunkt sich jedoch auf der Halde befindet. Die Fläche auf dem Haldenareal wird von dem geplanten Vorhaben nicht tangiert, weshalb von dem Vorhaben keine Gefährdungen für die lokale Population der Spanischen Flagge ausgehen.

### **Reptilien**

Das Plangebiet bildet aufgrund der sich im östlichen Bereich darstellenden Lebensraumstrukturen einen potenziellen Lebensraum für die Schlingnatter. Da für den Untersuchungsraum des LANUV-Messtischblattes keine Nachweise dieser Art registriert sind, kann ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen werden. Bei Begehungen des Geländes konnten keine Sichtungen vor Ort festgehalten werden.

### Auswirkungen:

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten ist festzuhalten, dass die im Osten gelegenen Brachflächen im Realbestand potenzielle Lebensräume für Amphibien bietet. In Rahmen der Kartierungen Im Zeitraum von September 2010 – Juli 2011 konnten jedoch keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Im Ergebnis standen anfänglich potenzielle Verdachtsfälle von Vorkommen

der Geburtshelfer- und der Kreuzkröte, welche jedoch durch Kartierungen nicht bestätigt werden konnten.

Aufgrund des geltenden Planungsrechts kann heute bereits ein großer Flächenanteil des Plangebietes überbaut und versiegelt werden. Damit einher gehend würde es zu einem Verlust von Lebens- und Jagdhabitaten von dort potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten kommen. Durch die vorgelegte Planung werden weitgehend keine zusätzlichen Flächen versiegelt, als es bereits im heute rechtskräftigen Bebauungsplan möglich wäre.

#### Ergebnis:

Um das Eintreten von Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, wurde in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit, mit Hilfe der Auswertungen der Prüfprotokolle des LANUV, die Artengruppen genauer untersucht. In der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum am Wasserturm“ sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Durch die Freilandkartierungen konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten ist keine Verschlechterung zu erwarten, da wie bereits zuvor ausgeführt, ausreichende Ausweichhabitate und Nahrungshabitate im räumlichen und funktionalen Zusammenhang bestehen.

Bei Umsetzung der Planung des Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum am Wasserturm“ werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

### **3.3 Schutzgut Boden und Wasser**

#### Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind die natürlichen Bodenstrukturen durch die Nutzung des Gebietes für den Steinkohlenbergbau komplett überformt worden. Die ursprünglich dort vorzufindenden fruchtbaren Lößböden sind durch den Bau, den späteren Abriss der Zeche und mit der damit verbundenen Altlastensanierung komplett verändert worden. Das Erdreich ist Großteilen erheblich verdichtet sowie mit Bauschutt durchsetzt. Vorwiegend im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind auf Grund starker Bodenverdichtung und dadurch auftretender Staunässe wechselfeuchte Bereiche entstanden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die beiden Schächte der ehemaligen Grube Carolus Magnus. 1962 wurde die Förderung eingestellt und die Grube geschlossen. Im Jahr 1967 wur-



den die beiden Fördertürme abgebrochen und Mitte der 1980er Jahre folgte der Abriss der bis dahin verbliebenen betriebszugehörigen Anlagen.

Die natürlichen Bodentypen sind durch die Überformung des Geländes nicht mehr vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet vor diesem Hintergrund als erheblich vorbelastet anzusehen ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer. Unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze fließt der Übach in einem Kerbtal. Der Übach entspringt östlich von Herzogenrath-Merkstein und mündet nordwestlich von Palenberg in die Wurm.

Es ist anzunehmen, dass durch die vormalige Abbautätigkeit sowie Einflüsse durch den regionalen Braunkohleabbau im Tagebaubetrieb, Einflüsse auf die lokale Grundwassersituation zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, welche im Rahmen eines Grundwassermonitorings regelmäßig überprüft werden. Nach vorliegenden Untersuchungsergebnissen des Büros HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen wurde am 04.10.2010 ein Grundwasserstand im näheren Umfeld des Plangebietes von rd. 64 bis 78 m ü NN eingemessen. Dies entspricht einer Tiefe von rd. 21 bis 35 m unter Flur. Es kann festgestellt werden, dass das Grundwasser südlich des Plangebietes höher ansteht. Die Grundwasserfließrichtung erstreckt sich nach Osten bzw. Norden.

Auf Grund des stellenweise stark verdichteten Untergrundes bilden sich temporäre Wasserflächen bzw. Feuchtbereiche, die bei länger anhaltender Trockenheit jedoch austrocknen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des Altstandortes und der damit vorhandenen Bodenbelastungen sowie im engeren und weiteren Schachtschutzbereich aufgrund der Anforderungen des Sicherungskonzeptes nicht zulässig. Es ist dennoch beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz zu behandeln. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll mittels Sammelleitungen zu einem offenen Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes geführt, hier zurückgehalten und sukzessive in den Übach eingeleitet werden. Somit kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sowie die geplanten Verkehrsflächen wird eine bauliche Entwicklung des Plangebietes vorbereitet. Hiermit verbunden sind Eingriffe in das Schutzgut Boden. Der Boden verliert grundsätzlich durch seine Versiegelung die Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt, er wird aus dem Bodengefüge genommen. Der natürliche

Wasserkreislauf ist am Ort der Versiegelung unterbrochen, ebenso verliert der Boden seine Funktion als Pflanzenstandort.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass der Boden im Plangebiet durch die Zechentätigkeiten bereits erheblich anthropogen überformt ist. Durch die Versiegelung der Flächen können mögliche Schadstoffe, welche aufgrund der Abbautätigkeiten im Boden vorhanden sein können, nicht durch Niederschlag ausgewaschen werden. Durch die Versiegelung der Flächen des ehemaligen Grubengeländes wird somit der Eintrag möglicher Schadstoffe ins Grundwasser, und somit in den Wasserkreislauf, unterbunden. Die Bodenversiegelung muss an dieser Stelle im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sogar positiv beurteilen werden. Durch die geplante Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers kann eine Behandlung des Niederschlagswassers nach § 51a LWG erfolgen. Durch die ortsnahe Einleitung kann das anfallende Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Dies stellt gegenüber dem vorausgegangenen Bebauungsplan Nr. 71, welcher eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation vorsah, für das Schutzgut Wasser eine deutliche Verbesserung dar.

Aufgrund des geltenden Baurechts sind bereits entsprechende Flächenversiegelungen zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit keine Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, welche über das vorhandene Planungsrecht hinausgehen.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Insgesamt kommt es zu keiner größeren Versiegelung, als es heute gemäß geltendem Baurecht bereits möglich ist. Entsprechend ist damit kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen verbunden. Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine Eingriffe durch die Planung vorbereitet, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten.

Ergebnis:

Es wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff erwartet. Gegenüber dem vorausgegangenen Bebauungsplan Nr. 71 / 71. 6. Änderung ist sogar für das Schutzgut Wasser eine Verbesserung zu erwarten.

### 3.4 Schutzgut Luft / Klima

#### Beschreibung:

Das Klima der nach Norden und Westen ungeschützten Jülicher Börde unterliegt atlantischen Einflüssen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 9 °C. Das Kleinklima im Bereich des Plangebietes wird bestimmt durch die unmittelbare Lage zur bis zu 85 m hohen Bergehalde, die einen Austausch der Luftströmungen in östliche und nördliche Richtung erschwert. Im Bereich des Haldenfußes ist im Vergleich zu ungestörten Gebieten mit einer deutlichen Reduzierung der Windgeschwindigkeit zu rechnen.

Ferner ist das Plangebiet mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden, welche zur Frischluftproduktion beitragen. Zum überwiegenden Teil handelt es sich im Plangebiet jedoch um offene und gehölzfreie Flächen. Diese Flächen bilden potenziell die Möglichkeit der Kaltluftproduktion. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Austausch der Kaltluft mit den umliegenden Siedlungsbereichen geschieht. Der südliche Bereich des Plangebietes ist jedoch durch die bereits bestehende Bebauung weitgehend versiegelt, so dass der Austausch der Kaltluft hier bereits gehemmt wird.

Von der Straße „Am Wasserturm“, welche durch das Plangebiet verläuft, sowie von den angrenzenden Straßen im Umfeld des Plangebietes, wie z.B. die Landesstraße L 225, wirken durch den Straßenverkehr verursachte Luftverunreinigungen auf das Plangebiet ein. Des Weiteren wirken auch Luftverunreinigungen aus den angrenzenden Gewerbebetrieben sowie dem damit verbundenen Verkehr auf das Plangebiet.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Bebauung umgeben, im Osten befindet sich die Bergehalde, so dass großräumig betrachtet dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung in klimatischer Sicht zukommt, da bedeutende Austauschbeziehungen fehlen.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Plangebietes ist eine Erwärmung im Plangebiet zu erwarten. Jedoch sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan die Flächen des Plangebietes für eine gewerbliche Nutzung mit entsprechend hohen Flächenversiegelungen vorgesehen. Durch die Entwicklung eines Einkaufszentrums ist grundsätzlich mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden, wodurch auch die Schadstoffbelastung ansteigen wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft / Klima nicht zu erwarten. Aufgrund der großen Flächenversiegelungen ist eine Beschattung durch Gehölze auf den Parkplatzflächen anzustreben. So kann eine verstärkte Erwärmung im Plangebiet unterbunden werden.

Bei Neubauten sind die Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) sowie des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes zu be-

rücksichtigen, welche sich ebenfalls positiv auf den Hausbrand und somit auf die klimatische Bilanz auswirken.

Ergebnis:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet sowie der fehlenden großräumigen Austauschbeziehungen ist das Plangebiet eher von geringer klimatischer Bedeutung. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht zudem bereits entsprechende Bebauung und Flächenversiegelungen. Bei Realisierung der Planung ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten. Durch die hohen Versiegelungsraten wird jedoch empfohlen, die Parkplatzflächen entsprechend durch Gehölzpflanzungen zu begrünen und beschatten.

### **3.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum**

Beschreibung:

Im Realbestand ist das Siedlungs- / Landschaftsbild überwiegend durch die parallel zur Straße „Am Wasserturm“ verlaufenden Freiraumstrukturen geprägt. Während die östlich der Straße gelegene Brachfläche durch ihre sukzessive Entwicklung mit Ruderalfluren und Gehölzgruppen einen eher natürlichen Charakter besitzt, wirkt die westlich der Straße befindliche Fettwiese mit darauf stockenden Einzelgehölzen, vor dem Hintergrund der Bestandsgebäude an der Carlstraße, eher siedlungszugehörig. Die öffentliche Grünfläche hat auf Grund der zahlreichen Großbäume einen parkähnlichen Charakter. Von beiden Grünflächen ist die im Osten angrenzende Bergehalde gut zu sehen. Der im Südwesten der Halde höher gelegene Wasserturm ist eine prägende Landmarke und ein Zeugnis der Industrie- bzw. Bergbaukultur der Stadt Übach-Palenberg. Der Wasserturm ist aus dem gesamten Plangebiet zu sehen. Die bewaldete Berghalde ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und stellt ein wichtiges Ausflugs- und Naherholungsgebiet für die Bevölkerung dar. Durch das Plangebiet verlaufen Fuß- und Radwege welche die im Osten an das Plangebiet anschließenden Landschaftsräume mit dem Siedlungsbe- reich verbinden.

Die im Norden und Süden an das Plangebiet grenzenden Gewerbebetriebe sowie die Bebauung an der Carlstraße rahmen das Plangebiet bereits heute mit baulichen Strukturen ein.

Das geltende Planrecht ermöglicht bereits heute die Errichtung von Gewerbeflächen mit den dafür typischen Gebäudestrukturen (Lager- und Produktionsstätten). Durch die potenziell mögliche Ansiedlung von Gewerbe würden Großteile der im Plangebiet befindlichen Grünflächen überbaut werden, wodurch ein deutlicher Rückgang der Grünkulisse im Plangebiet stattfinden würde. Durch Baukörper würde in Teilbereichen der Blick aus dem Plangebiet in die angrenzenden Landschaftsbereiche versperrt werden.

Auswirkungen:

Aufgrund der vorhandenen Schachtstandorte soll das geplante Einkaufszentrum sich auf den westlichen Teil des Plangebietes (westl. Straße „Am Wasserturm“) beschränken. Der östliche Bereich soll vorwiegend durch Stellplätze genutzt werden. Durch diese Konzeption kann das Einkaufszentrum die vorhandenen baulichen Strukturen arondieren. Über die Straße „Am Wasserturm“ kann weiterhin eine Blickbeziehung auf die Bergehalde ermöglicht werden. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Rahmenbedingungen geschaffen, dessen Auswirkung auf das Landschafts- und Siedlungsbild mit denen aus dem geltenden Planrecht in etwa gleich zu setzen sind. Eine großflächige, den städtebaulichen Kennziffern entsprechende Überbauung ist weiterhin möglich. Hierdurch können die im Realbestand prägenden Freiräume- und Grünstrukturen, mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche, größtenteils überformt werden.

Ergebnis:

Durch das geltende Planrecht werden bereits heute bauliche Maßnahmen vorbereitet, welche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Siedlungsbild hätten. Erhebliche Eingriffe werden auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erwartet.

### **3.6 Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter**

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vor. Nördlich des Plangebietes befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Carolus Magnus Centrums.

Auswirkungen:

Da keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter erwartet. Das nördlich angrenzende Baudenkmal des CMC-Gebäudes ist bei der nachfolgenden Baugenehmigungsphase entsprechend zu berücksichtigen. Hier gilt es, neben den bereits im Bebauungsplan berücksichtigten städtebaulichen Kennziffern und der überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere die Materialien des geplanten Gebäudes gegenüber dem Baudenkmal mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen. Bereits im Bebauungsplanverfahren wurde die vorliegende Planung des Einkaufszentrums mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland einvernehmlich abgestimmt.

Ergebnis:

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

### 3.7 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

|                           | Mensch | Tiere /<br>Pflanzen | Boden | Wasser | Klima /<br>Luft | Land-<br>schafts-<br>bild |
|---------------------------|--------|---------------------|-------|--------|-----------------|---------------------------|
| Mensch                    |        | O                   | O     | O      | O               | O                         |
| Tiere /<br>Pflanzen       | O      |                     | O     | O      | O               | O                         |
| Boden                     | O      | O                   |       | O      | O               | O                         |
| Wasser                    | O      | O                   | O     |        | O               | O                         |
| Klima / Luft              | O      | O                   | O     | O      |                 | O                         |
| Land-<br>schafts-<br>bild | O      | O                   | O     | O      | O               |                           |

O = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung der Planung sind nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht ersichtlich.

### 4. Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbereiche im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hier eine zeitliche Komponente berücksichtigt, welche z.B. das Entwicklungspotenzial einer Biotopfläche, jedoch auch die Umsetzung bereits ausgesprochenen Baurechts in den nächsten Jahren darstellt.

Ohne intensive Pflegemaßnahmen oder der Umsetzung von geltendem Baurecht (Errichtung von Gewerbebetrieben) setzt sich die bereits entwickelte Sukzession weiter fort. Die bereits entstandenen Ruderalfluren mit Einzelpflanzen und Gruppen von Pioniergehölzen

werden sich innerhalb der Fläche ausbreiten und es wird sich langfristig eine Flächendominanz von Gebüsch und Gehölzen einstellen. Ohne die Umsetzung von potenziell möglicher Bebauung auf den Flächen, würde sich dort in einem Zeitraum von 50 – 100 Jahren die potentielle natürliche Vegetation (Flattergras-Buchenwald bzw. stellenweise Perlgras-Buchenwald) einstellen. Die öffentliche Grünfläche bliebe bei Durchführung von Pflegemaßnahmen, in ihrer heutigen Ausprägung erhalten.

Sollte die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden, besteht nach wie vor der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie Verkehrsflächen. Folglich wäre eine gewerbliche Entwicklung des Plangebietes anzunehmen.

## **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird für die engeren Schachtschutzzonen sowie für einen Teilbereich darüber hinaus eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Maßnahmenfläche A1 ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die extensive Unterhaltung erfolgt mittels einmaliger Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähguts.

Die vorhandenen und prägenden Großgehölze innerhalb der Grünfläche im Westen des Plangebietes sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Neben positiven klimatischen Eigenschaften besitzen die Gehölze auch aus Sicht des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild sowie Artenschutz Relevanz.

Ferner wird empfohlen, die großen Parkplatzflächen durch Gehölze (Hochstämme) zu begrünen und zu beschatten. Die Parkplatzanlagen sollten möglichst gleichmäßig und flächig bepflanzt und begrünt werden. Je 10 Stellplätze sollte mind. 1 hochstämmiger Baum vorgesehen werden. Durch vorgenannte Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Klima zu begrenzt werden.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 110 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet<sup>8</sup>. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Bestand im geltenden Baurecht gemäß des Bebauungsplanes Nr. 71 „Carlsstraße – Süd“ 6. Änderung der hier vorliegende Planung gegenübergestellt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorgenommenen Festsetzungen aus naturschutzfachlicher Sicht nur geringe zusätzliche Eingriffe gegenüber dem geltenden Baurecht erwartet werden. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass ein Kompensationsumfang von rd. 98% aus naturschutzfachlicher Sicht erzielt werden kann. Der Bestand kann mit 113.257 ökologischen Werteinheiten und die Planung mit 110.561 ökologischen Werteinheiten beziffert werden. Es verbleibt folglich ein Defizit von 2.696 ökologischen Werteinheiten. Um diesen zusätzlichen Eingriff auszugleichen, ist die Umwandlung eines Intensivackers zu einer Wald / Feldgehölzpflanzung vorgesehen. Unter Berücksichtigung vorgenannter Aufwertung sind hierzu 674 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich. Die Stadt Übach-Palenberg stellt für den erforderlichen Ausgleich eine externe Fläche in der Gemarkung Übach-Palenberg (Ortsteil Frelenberg), Flur 51, Nr. Flurstück 46 zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des externen Ausgleichs kann eine ausgeglichene ökologische Bilanz erreicht werden.

Aus forstrechtlicher Sicht bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes auch einen Waldeingriff vor. Es ist hier ein Waldausgleich vorzunehmen. Folglich ist aufgrund der Verlegung des Weges und für den nördlichen Schachtschutzbereich ein forstrechtlicher Ausgleich im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Betroffen ist hier eine Fläche von rd. 2.330 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt in oben benannter Fläche. Somit wird der naturschutzfachliche Ausgleich mit 674 m<sup>2</sup> und der forstrechtliche Ausgleich mit 2.332 m<sup>2</sup> auf oben benanntem Flurstück im Ortsteil Frelenberg erfolgen

## **6. UVPG – allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall erforderlich. Diese wird dadurch begründet, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.1) gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten wird.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die in den Vorkapiteln beschriebenen Schutzgütern im Sinne einer Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgelisteten Kriterien untersucht und beschrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden

---

<sup>8</sup> ISR Stadt und Raum (2012): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“, Haan, Februar 2012



nach einer überschlägigen Prüfung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens ausgelöst. Eine Regel-UVP-Pflicht besteht daher für das vorliegende Planvorhaben nicht.

#### **7. Beschreibung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### **8. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Das Hauptzentrum der Gemeinde weiter zu entwickeln und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenberger Bevölkerung zu verbessern, ist erklärtes Ziel der Stadt Übach-Palenberg. Daher liegt die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Plangebiet nahe. Das Plangebiet liegt bereits in dem durch den Rat der Stadt beschlossenen zentralen Versorgungsbereich Übach (Hauptzentrum). Anderweitige Flächenreserven stehen der Stadt Übach-Palenberg in zentraler Lage für die beabsichtigte weitere Entwicklung des Hauptzentrums nicht zur Verfügung.

Ferner kann durch die Entwicklung des Plangebietes der Siedlungskörper hier städtebaulich sinnvoll arrondiert und das Gelände der ehemaligen Carolus Magnus Zeche einer Nachnutzung zugeführt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt derzeit ein Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen fest, jedoch konnte auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans keine gewerbliche Nutzung etabliert werden. Aus diesem Grund wird von der vormaligen Festsetzung eines Gewerbegebietes Abstand genommen und unter Berücksichtigung der Zielvorstellung der Stadt ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

#### **9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten traten in der Zusammenstellung und Bewertung der Umweltbelange bislang nicht auf. Die Beschreibung der Umweltaus-

wirkungen erfolgte verbal argumentativ und stellt die Zusammenfassung der im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Sachverhalte dar.

Die relevanten Umweltfolgen wurden zum Teil auf der Grundlage allgemeiner Annahmen bewertet. Ferner wurden verschiedene Fachgutachten (Verkehr, Schall, Artenschutz, Entwässerungskonzept, Sicherungskonzept) erarbeitet, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Vorhabens vorliegen.

#### **10. Maßnahmen zur Überwachung (sog. Monitoring)**

Gem. § 4 c BauGB ist es das Aufgabe des Trägers der Planungshoheit (der Gemeinde), im Rahmen des sog. „Monitorings“ die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Durch die Planung ist derzeit von keinen erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Demzufolge sind gem. § 4c Baugesetzbuch keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich der Schachtstandorte auch zukünftig regelmäßige bergrechtliche Untersuchungen stattfinden werden, um durch den Kohleabbau bzw. durch die Schachtverfüllung potenziellen Setzungen des Bodenkörpers zu überwachen. Durch die Erweiterung und den Einbau zusätzlicher Extensometer gemäß Sicherungskonzept wird eine permanente Überwachung der Schachtschutzbereiche erfolgen.

#### **11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ beabsichtigt. Damit wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums am Standort vorbereitet, es soll dem Bedarf an Nahversorgung für die Bevölkerung von Übach-Palenberg entsprochen werden.

Die Gliederung der einzelnen Schutzgüter dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter Mensch, Biotoptypen (Pflanzen und Tiere), Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungen hinsichtlich verschiedener Umweltmedien und -potenziale überwiegend nur geringe Eingriffe verursacht werden, die nicht im Schwellenbereich zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit liegen.

**Zusammenfassende Tabelle mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen:**

| <b>Schutzgut</b>                                                    | <b>Auswirkungen</b>                                                                        | <b>Erheblichkeit</b> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Mensch</b>                                                       | Verkehrslärm, Geruchsimmissionen                                                           | gering - mäßig       |
| <b>Pflanzen / Tiere</b>                                             | Reduzierung von Lebensraum durch Überbauung                                                | gering               |
| <b>Boden</b>                                                        | Eingriff in die Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung                            | gering               |
| <b>Wasser</b>                                                       | Minderung der Versickerung von Niederschlagswasser                                         | gering               |
| <b>Luft / Klima</b>                                                 | Veränderung des lokalen Klimas durch Überbauung, Luftbelastung durch Hausbrand und Verkehr | mäßig                |
| <b>Landschaft / Landschaftsbild / Siedlungsbild / Erholungsraum</b> | Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes                                           | mäßig                |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>                               | keine Denkmäler / Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt, Baudenkmal CMC in Nachbarschaft    | -                    |
| <b>Wechselwirkungen</b>                                             | ./.                                                                                        | ./.                  |

## 12. Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), , zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BAUNVO – VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBÄUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 71 (CarlstraßeSüd) der Stadt Übach-Palenberg, aufgestellt im Juli 1997

BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29. Juli 2010 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010

BRILON BONDZIO WEISER (2011): Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“ in Stadt Übach-Palenberg, Bochum, September 2011

BRILON BONDZIO WEISER (2012): Ergänzende Stellungnahme zur verkehrstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“ in Stadt Übach-Palenberg, Bochum, Februar 2012

BRILON BONDZIO WEISER (2012): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm“ in Übach-Palenberg, Bochum, Februar 2012

FUTURA CONSULT DR. KUMMER (2011): Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Übach-Palenberg, Am Wasserturm, Eschweiler 10.05.2011

FUTURA CONSULT DR. KUMMER (2011): Gutachterliche Stellungnahme zu potentiellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen in Übach-Palenberg, Am Wasserturm, Eschweiler 26.07.2011

INGENIEURBÜRO HEIDFELD – SCHETELIG GMBH (2012): Bericht über ein Sicherungskonzept für eine eingeschränkte bauliche Nutzung der „weiteren“ Schachtschutzzonen der Schächte Carolus Magnus I und II in Übach-Palenberg, Aachen, Februar 2012

ISR STADT UND RAUM GMBH & Co KG (2012): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm, Haan, Februar 2012

ISR STADT UND RAUM GMBH & Co KG (2012): Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum Am Wasserturm, Haan, Februar 2012

KREIS HEINSBERG: Landschaftsplan

LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (@LINFOS): Internetrecherche – Quelle: <http://www.geo1.lids.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm.de>, recherchiert am 10.02.2010

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG zum Bebauungsplan Nr. 71 (CarlstraßeSüd) der Stadt Übach-Palenberg, aufgestellt im November 1996, geändert im Mai 1997, durch das Büro für Landschaftsplanung „Landschaft!“ in Aachen

LANUV (LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NRW): Internetrecherche – Quelle: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de>, recherchiert am 10.02.2010 und 03.05.2010

LG NW - GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (LANDSCHAFTSGESETZ - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert am 1.3.2005 (GV.NW. S. 191)

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 1. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung 1999

ROTE LISTE DER GEFÄHRDETEN BIOTOPE IN NORDRHEIN-WESTFALEN, 2. FASSUNG 1999, VERBÜCHELN ET AL. IN: Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung

VOGELSCHUTZRICHTLINIE – RICHTLINIE DES RATES VOM 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

Übach-Palenberg, 13.08.2012

In Vertretung

Piotrowski  
**Erster Stadtbeigeordneter**