

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 und § 11 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet

Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

1.1

In dem sonstigen Sondergebiet SO ist ein Einkaufszentrum mit maximal 9.600 m² Verkaufsfläche zulässig

Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

(1)

Einzelhandelsbetriebe,

Nur für folgende Sortimente wird die Verkaufsfläche wie folgt begrenzt:

- Bekleidung / Wäsche	1.900 m ²
- Unterhaltungselektronik	1.550 m ²
- Elektrogroßgeräte „Weiße Ware“	300 m ²
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m ²
- Bäcker / Metzger	80 m ²
- Drogerieartikel	750 m ²
- Getränke	600 m ²
- Schuhe, Lederwaren	500 m ²

Neben den aufgeführten Begrenzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimenten nur zulässig, wenn es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Übach Palenberger Liste für die Zuordnung einzelner Sortimente in die Kategorie nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant sowie nicht zentrenrelevant gemäß Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenberger Liste“, Dezember 2009:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Büromaschinen, Computer und -zubehör

- Geschenkartikel
- Glas-, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren ²
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- Papier-, Büro-, Schreibwaren,
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik
- Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

(2)

Schank- und Speisewirtschaften,

(3)

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.

1.2

Für den vorhandenen gewerblichen Bebetrieb Am Wasserturm Nr. 9, Flurstücks 1516, Flur 10, Gemarkung Übach-Palenberg, sind Erweiterungen und Änderungen dieser Anlage wie folgt zulässig:

- die alsbaldige Neuerrichtung des zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
- die bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

2. Maß der Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

3. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche A1

Die Maßnahmenfläche A1 ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die extensive Unterhaltung erfolgt mittels einmaliger Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähguts.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplätze sind je 10 Parkplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind auf der Parkplatze fläche gleichmäßig so zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und zum Schutz von Natur und Landschaft weiter zu entwickeln. Ausfallende oder abgängige Bäume sind mit gleicher Art zu ersetzen.

Textliche Hinweise:

1. Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Baugebiete, Verkehrsflächen

Bäume

Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘	dt. Apfeldorn
Malus sargentii ‚Rudolph‘	dt. Zierapfel ‚Rudolph‘
Prunus maackii ‚Amber Beauty‘	dt. Kirsche ‚Amber Beauty‘
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	dt. Stadt-Birne

Sträucher / Stauden

Geranium macrorrhizum ‚Ingwersen‘	dt. Storchschnabel ‚Ingwersen‘
Lonicera nitida ‚Maigrün‘	dt. Heckenmyrte ‚Maigrün‘
Potentilla fruticosa	dt. Fingerstrauch

2. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4 in 52531 Übach-Palenberg, eingesehen werden.

3. Schachtschutzbereiche

Im Plangebiet befinden sich Schächte mit den Koordinaten

Schacht 1 R: 2508020,1 H: 5643268,3
Schacht 2 R: 2507977,5 H: 5643341,9.

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

4. Bergbauliche und geologische Einwirkungen

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Sprung von Gangelt sowie Palenberger Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, die ein verdichtetes Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen, z.B. durch den Bergbautreibenden oder in Abstimmung mit dem VBHG (Verband der bergbaugeschädigten Haus- und Grundeigentümer) Jülich, Wiesenstr. 4,

als sinnvoll erscheinen lassen. Zuständigkeit liegt bei der Bezirksregierung Arnsberg Dez. 88, Bergverwaltung Düren.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

5. 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.