



Entwurfsbearbeitung: Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 21.04.2016 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - beschlossen.	Änderungsbeschluss: Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - erfolgt durch: 3D Architekten und Stadtplaner Klappergasse 12 52062 Aachen
Übach-Palenberg, den 29.09.2016 gez. Jungnitsch Bürgermeister	Aachen, den 29.09.2016 Bürgermeister
Offenlage: Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.05.2016 bis 06.06.2016 ausgelegt. Die Behörden wurden über die Offenlage mit dem Schreiben vom 27.04.2016 benachrichtigt. Parallel wurde die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.	Beschluss der Satzung: Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - wurde am 22.09.2016 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Übach-Palenberg, den 29.09.2016 gez. Jungnitsch Bürgermeister	Übach-Palenberg, den 29.09.2016 gez. Jungnitsch Bürgermeister
Inkrafttreten: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 - Mittelstraße - ist gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 19.10.2016 als Satzung am 19.10.2016 rechtsverbindlich geworden.	
Übach-Palenberg, den 31.10.2016 gez. Jungnitsch Bürgermeister	

PLANZEICHEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	
SO	Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung - großflächiger Lebensmittelmarkt -
WA	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
a	Abweichende Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Lärmschutzwand (LSW) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Einhausung Rampentisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Bestandangaben und Kartensignaturen	
	Flurstücksgrenze
2070	Flurstücknummer
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude
Betroffene Grundstücke: Gemarkung: Übach - Palenberg Flur: 4 Flurstücke: 2070, 2157, 2158	
Umfang der Änderung: - Art der baulichen Nutzung: SO - Zweckbestimmung - großflächiger Lebensmittelmarkt - anstatt WA - Maß der baulichen Nutzung: Überschreitung der Grundflächenzahl - Bauweise: Festsetzung einer abweichenden Bauweise - Überbaubare Grundstücksfläche: Vergrößerung des Baufensters - Immissionsschutz: Festsetzung von Lärmschutzwänden / Einhausung der Anlieferung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet (SO) - großflächiger Lebensmittelmarkt - (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger Lebensmittelmarkt - dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 971 qm Verkaufsfläche (VK).

Zulässig sind:
 - Ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Übach-Palenerger Liste einschließlich der Anlieferbereiche sowie Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume
 - Stellplätze und Werbeanlagen durch die Nutzung im Bereich des SO verursachten Bedarfs

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Übach-Palenerger Liste“, Dezember 2009, sind:
 - Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikartikel
 - Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren, Tabakwaren)
 - Zeitungen, Zeitschriften

1.2 Der Umfang der zulässigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Randsortimente gemäß der Übach-Palenerger Liste wird auf maximal 20 % der unter 1.1 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche begrenzt.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Übach-Palenerger Liste“, Dezember 2009, sind:
 - 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 (z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.)
 - Jagdbedarf, Waffen
 - Kunst, Kunstgewerbe
 - 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 Großartikel)
 - Teppiche (ohne Teppichboden), Heimartikel, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
 - Tiernahrung und Heimtierbedarf, zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
 - Uhren, Schmuck
 - Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung der Grundflächenzahl
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Bereich des Sondergebietes (SO) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrräumen sowie Anlieferungsflächen bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten werden darf.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise
 Für das Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmschutzwände
 In dem in der Planzeichnung mit **▲▲▲ I** gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu erhalten und soweit erforderlich auszubessern. Bei Neubau einer Lärmschutzwand ist diese mindestens in absorbierender Bauweise mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von R'w ≥ 25 dB und einer Höhe von 3,0 m bezogen auf das angrenzende Geländeniveau zu errichten.
 In dem in der Planzeichnung mit **▲▲▲ II** gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu erhalten und soweit erforderlich auszubessern. Bei Neubau einer Lärmschutzwand ist diese mindestens in absorbierender Bauweise mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von R'w ≥ 20 dB und einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das angrenzende Geländeniveau zu errichten.

4.2 Anlieferung
 Die Errichtung eines Rampentisches ist ausschließlich in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig. Der Rampentisch ist zu überdecken und muss nach Osten und Süden baulich geschlossen werden. Die Überdachung ist in Richtung Norden als Vordach mit einer Länge von mindestens 5,0 m weiterzuführen.

B HINWEISE

1. Erdbebenzone
 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Grundwasserspiegel
 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohletagebaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

3. Bodendenkmäler
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.
 Bei Bodeneingriffen kann die Aufdeckung archaischer Substanz (Bodendenkmal) jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.
 Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

4. Kampfmittel
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Es liegen keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel vor. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird vor Beginn der Erdarbeiten eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfohlen.
 Darüber hinaus sollte bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmimmissionen
 Im Rahmen der Errichtung eines Lebensmittelmarktes sind im Baugenehmigungsverfahren, außer den unter Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen, die Umsetzung folgender schalltechnischer Maßnahmen nachzuweisen:
 - Sicherstellung des Ausschlusses der Warenanlieferung und Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) durch geeignete Maßnahmen,
 - Technikräume und der technischen Anlagen (z.B. Lüftungs- und Kältetechnik) sind so anzuordnen und auszurüsten, dass durch deren Betrieb die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden nicht überschritten werden.
 - Sollte auf die in dem Schalltechnischen Gutachten (SI - ÜP 03/04/03) geforderte Nutzung von einzelnen Stellplätzen als Personalstellplätze verzichtet werden, ist nachzuweisen, dass dadurch keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden entstehen.

5.2 Lichtimmissionen
 Beleuchtungsanlagen (einschließlich aller Werbe- und Hinweisschilder) sind so zu installieren und zu betreiben, dass die Anlieger nicht durch illuminierte Einwirkungen belästigt werden.
 Von dem Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes ausgehende Blendwirkungen (z.B. durch Fahrzeuge) und hiermit in Verbindung stehende Aufhellungen von Wohnräumen sind zu begrenzen.
 Die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.2 Geruchsmissionen
 Die bei der Zubereitung von Speisen entstehenden Dämpfe sind zu erfassen, mit geeigneten Filtern zu reinigen und über einen Luftkanal bzw. Schornstein abzuführen. Diese Ableitung muss ungestört mit der freien Abflutströmung erfolgen.
 Die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV. 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - Bau NVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.

