STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

56. Flächennutzungsplanänderung

- Nahversorgung Frelenberg -

Stand: 16. August 2021

BEGRÜNDUNG ZUR 56. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG – Nahversorgung Frelenberg –

1. Erfordernis der Planung 3

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches 3

3. Planungsrechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen 6

3.1 Landesentwicklungsplan 6

3.2 Regionalplan 8

3.3 Flächennutzungsplan 8

3.4 Einzelhandelskonzept 9

3.5 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 9

3.6 Wasserrechtliche Schutzgebiete 10

4. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan 11

5. Kennzeichnungen 11

6. Hinweise 11

7. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes 12

8. Erschließung 12

9. Belange des Umweltschutzes 13

9.1 Immissionsschutz 13

9.2 Sonstige Belange des Umweltschutzes 13

A BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gewinnt die wohnortnahe Versorgung aller Bevölkerungsteile an Bedeutung. Vor allem ältere Menschen aber z.B. auch Familien, in denen beide Eltern arbeiten, sind in vielen Fällen auf kurze Wege, also auf ein wohnortnahes Angebot angewiesen. Daher beabsichtigt die Stadt Übach-Palenberg die Sicherung der Nahversorgung in allen Stadtteilen.

Im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung wurde festgestellt, dass eine entsprechende Versorgung in der Ortslage Frelenberg sowie den hieran angrenzenden Ortsteilen Windhausen und Zweibrüggen nicht gegeben ist (Futura Consult, 2020a). Daher soll auf einer Fläche im Anschluss an die Geilenkirchener Straße und die Ägidiusstraße, die unter Abwägung mit verfügbaren Standortalternativen gewählt wurde (vgl. Kapitel 2), ein NORMA angesiedelt werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des Planvorhabens nicht möglich. Teilflächen werden vom Bebauungsplan Nr. 10 „Ägidiusstraße“ bzw. einer hierin festgesetzten „Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ überlagert. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha. Im Norden befinden sich ein Parkplatz sowie ein freistehendes Einfamilienhaus, dass sich an der kleinteiligen Bebauungsstruktur der östlich gelegenen Wohngebiete orientiert. Im Westen des Plangebietes befinden sich dichter bebaute Mischnutzungen. Die verbleibenden Flächen sind durch Grünland geprägt oder mit Bäumen und Sträuchern bestanden.

Lage und Umgebung

Die Ortslage Frelenberg befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes von Übach-Palenberg. Sie wird durch die Wurm in einen westlichen und einen östlichen Teil gegliedert. Die Wohngebiete der Ortslage konzentrieren sich vorwiegend auf den östlichen Teil. Beide Teile werden über eine Brücke im Verlauf der Teverenstraße miteinander verbunden. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage und damit der vorgenannten Brücke zugewandt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nördlich wird das Plangebiet von der Ägidiusstraße begrenzt. Dahinter sowie im Nordosten befinden sich kleinteilige Wohnnutzungen und andere bauliche Strukturen. In Richtung Süden und Osten steigt das Gelände stark an. Hier befinden sich Gehölzstrukturen. Im Westen wird das Plangebiet

durch Mischnutzungen – z.B. einen Kfz- und einen Gastronomiebetrieb sowie Wohnnutzungen – und die Geilenkirchener Straße begrenzt.

Standortalternativen

Durch das Planvorhaben soll eine Verkaufsfläche (VK) von 800 m² und damit die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten werden. Nach den Vorgaben der Landesplanung ist für großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst ein Standort anzustreben, der sowohl in einem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) als auch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gelegen ist (vgl. Kapitel 3, Unterkapitel „Landesentwicklungsplan“).

Das Planungsziel besteht in der Sicherung der Nahversorgung im Einzugsgebiet, bestehend aus den Ortsteilen Frelenberg, Windhausen und Zweibrüggen. Für diese wird gemäß Einzelhandelskonzept kein ZVB ausgewiesen, da Besatzstrukturen in Frelenberg kleinteilig bzw. in Windhausen und Zweibrüggen nicht relevant sind (Futura Consult, 2020a).

Vor diesem Hintergrund ist zunächst zu untersuchen, ob das Planungsziel durch eine Umsetzung des Vorhabens in einem ZVB erfüllt werden kann. Bei den bestehenden ZVB der Stadt handelt es sich um das Hauptzentrum Übach, das Stadtteilzentrum Palenberg, das Nahversorgungszentrum Marienberg sowie das Nahversorgungszentrum Boscheln (Futura Consult, 2009).

Bei den gegenüber Frelenberg nächstgelegenen ZVB handelt es sich um das Stadtteilzentrum Palenberg sowie das Nahversorgungszentrum Marienberg. Vor diesem Hintergrund wurde untersucht, ob die Nahversorgung von Frelenberg durch diese übernommen werden kann. Für die weiter entfernt liegenden ZVB treffen die nachfolgenden, siedlungsstrukturellen Aspekte ebenfalls bzw. umso mehr zu (Futura Consult, 2020a):

- Die Umsetzung des Vorhabens im Stadtteilzentrum Palenberg ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Ein REWE-Standort wurde nach Schließung des Marktes zu einem Kindergarten umgenutzt. Weitere, hinreichend große Flächen sind nicht vorhanden oder könnten nur durch Rückbau noch genutzter Bebauung oder Einbeziehung städtebaulich wünschenswerter Frei- und Gartenflächen hergestellt werden.

  Auch aus siedlungsstrukturellen Gründen kann das Planungsziel nicht durch die Umsetzung eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteilzentrum Palenberg erreicht werden. Dieses liegt ca. 2.000 m südlich von Frelenberg. Der gegenüber Frelenberg nächstmögliche Standort für einen Nahversorgungsmarkt stellt – auch unter Berücksichtigung der bereits erwähnten, städtebaulichen Aspekte – der bereits heute vorhandene Netto an der Bahnhofstraße 14a dar. Um diesen von der Ortsmitte von Frelenberg aus zu erreichen, einzukaufen und die Einkäufe zurückzubringen, müsste ein Fußgänger eine insgesamt ca. 5,4 km lange Strecke bewältigen, wovon 50 % mit dem Transport der Einkäufe sowie ansteigender Topografie verbunden wären. Insgesamt wären mehrere Ortslagen und Kreuzungen zu überwinden. Weite

Wegstrecken würden entlang von Hauptverkehrsstraßen und außerhalb von Ortsdurchfahrten führen. Ein solches Einkaufsverhalten ist aus Sicht der Fachgutachter weder zu erwarten noch als erstrebenswert zu bewerten.

- Die Erfüllung des Planungsziels, durch Umsetzung des Vorhabens im Nahversorgungszentrum Boscheln, ist aus siedlungsstrukturellen Gründen ebenfalls nicht möglich. Flächenpotenziale für einen NORMA bestehen in Nachbarschaft zu einem vorhandene LIDL. Vom Ortsmittelpunkt von Frelenberg ergäbe sich eine insgesamt ca. 6 km lange Wegebeziehung, wovon wiederum 50 % bergauf und mit den Einkäufen erfolgen würden. Hierbei wären mehrere Ortslagen, Kreuzungen und Bahnstrecken zu überwinden. Weite Wegstrecken würden entlang von Hauptverkehrsstraßen und außerhalb von Ortsdurchfahrten führen. Auch hier wäre ein solches Einkaufsverhalten aus Sicht der Fachgutachter weder zu erwarten noch als erstrebenswert zu bewerten.

Insofern ist die Lage in einem ZVB nicht möglich und ein Standort in der Ortslage Frelenberg an die Ziele und Grundsätze der Landesplanung angepasst. Hier ist die Lage in einem ASB möglich und auch städtebaulich zu befürworten. Eine entsprechende Darstellung wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) für den östlich der Wurm gelegenen Teil der Ortslage Frelenberg getroffen. Da hier, im Vergleich zu den verbleibenden Teilbereichen des Einzugsgebietes, die meisten Einwohner leben, wäre ein Einzelhandelsvorhaben an dieser Stelle fußläufig möglichst gut erreichbar. Vor diesem Hintergrund ergeben sich Standortalternativen, die in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst werden.

Standorte auf der westlichen Seite der Wurm, z.B. der Festplatz an der Teverenstraße, scheiden aus. Sie würden nicht in einem ASB liegen, wären nicht optimal an den Ortsmittelpunkt angebunden und würden darüber hinaus nicht zum Erhalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz an der Geilenkirchener Straße beitragen.

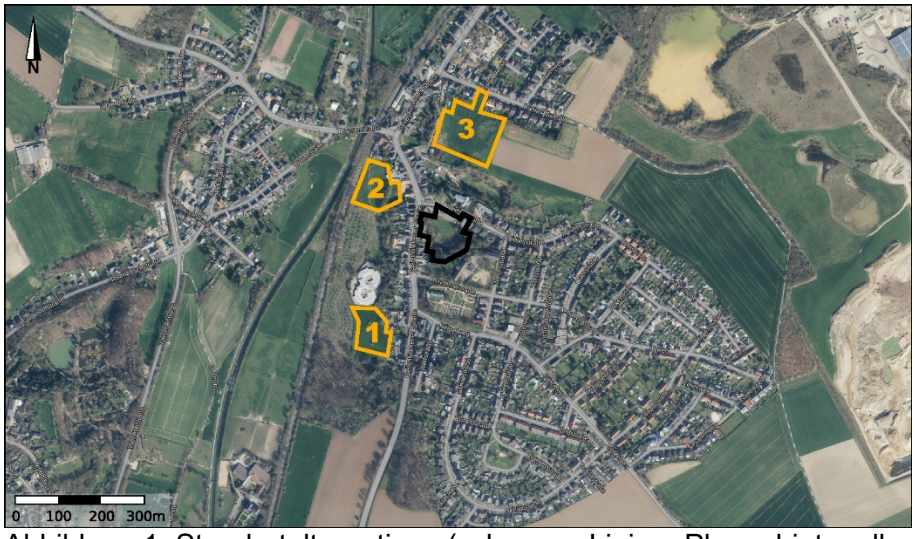


Abbildung 1: Standortalternativen (schwarze Linie = Plangebiet; gelbe Linien = Standortalternativen) (Land NRW, 2020)

Die Flächen 1 und 2 werden von dem im Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide“ festgesetzten Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Wurmtal und Seitentäler“, einem Verbot zum Umbruch von Grünland sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-33 „geschleifter Westwall“ überlagert. Der zuletzt genannte Westwall unterliegt der Verbotsgruppe III, wonach sogar die Veränderung der Bodengestalt verboten ist, und ist als Bodendenkmal i.S.d. § 2 Abs. 5 DSchG zu erachten. Insofern wäre eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen mit erheblichen Eingriffen in unterschiedliche Schutzgüter verbunden. Zugleich bestehen nur eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten, da die Flächen gegenüber der Geilenkirchener Straße bereits vollständig bebaut wurden. Erschließungsmöglichkeiten über andere Straßen bestehen nicht. Bei der Fläche 1 kommt hinzu, dass es sich um eine Ausgleichsfläche für eine Windenergieanlage handelt und sie sich in direkter Nachbarschaft zu einem Heim für an Demenz erkrankte Menschen befindet.

Die Fläche 3 befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Wurmtal und Seitentäler“ und wird vom Ziel 5.7-4 „Anlage einer Spielwiese“ überlagert. Zudem liegt die nördliche Zufahrtmöglichkeit dieser Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Breiller Gracht“. Dieser setzt an dieser Stelle eine „Allgemeines Wohngebiet“ und ein Baufenster fest. Somit ist die Nutzung dieser Fläche nicht ohne weiteres möglich und wäre zudem mit erheblichen Eingriffen in die Natur verbunden. Erschließungsmöglichkeiten bestehen ausschließlich über die Wohnstraße „Breiler Gracht“.

Demgegenüber ist das Plangebiet von den Festsetzungen von Landschaftsplänen nicht betroffen. Die Bebauung der Fläche würde – anders als bei den Flächen 1 bis 3 – zu einer Innenentwicklung führen. Gemäß dem Ziel 6.1-6 haben Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Auch aus anderen städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der Fläche besonders an. Anbindungen bestehen sowohl an die Geilenkirchener Straße als auch an die Ägidiusstraße, weshalb die Erschließungsmöglichkeiten als günstig zu bewerten sind. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen.

3. Planungsrechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Stadt Übach-Palenberg wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Landesregierung NRW, 2019). Der LEP NRW beinhaltet u.a. landesplanerische Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Für den vorliegenden Bauleitplan sind insbesondere die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel in Kapitel 6.5 des LEP NRW von Bedeutung, wobei die Regelungen 6.5-4 bis 6.5-10 des LEP NRW vorliegend nicht einschlägig sind.

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Diesem Ziel ist das Vorhaben insofern

angepasst, als dass der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), für seinen Geltungsbereich einen ASB darstellt (vgl. Kapitel 3, Unterkapitel „Regionalplan“).

Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zudem grundsätzlich nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) sowie in neu geplanten ZVB in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, festgesetzt werden. Zwar liegt das Plangebiet außerhalb bestehender ZVB und ein neuer ZVB kann hier auch nicht entwickelt werden. Abweichend hiervon können Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten jedoch auch außerhalb von ZVB festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den ZVB aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diese drei Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt (Futura Consult, 2020a):

1. Die Umsetzung des Planvorhabens in einem ZVB ist aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen nicht möglich (vgl. Kapitel 2, Unterkapitel „Standortalternativen“).

2. Ferner dient das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Einzugsgebiet des Planvorhabens besteht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Bäcker / Metzger) ein sehr geringer Verkaufsflächenbestand von ca. 0,02 m² je Einwohner und auch aufgrund ausschließlich kleinteiliger Angebotsformen und des Fehlens größerer Einzelhandelsbetriebe ist das Einzugsgebiet als unterversorgt einzustufen. Das Planvorhaben würde ein auf das Versorgungsgebiet beschränktes Kerneinzugsgebiet aufweisen. Daher besteht aus gutachterlicher Sicht kein Zweifel daran, dass das Vorhaben der Sicherung der wohnortnahen Versorgung im relevanten Siedlungsgebiet dient. Im Ergebnis gehen die Fachgutachter davon aus, dass die Umsetzung des Planvorhabens zur erstmaligen und langfristig tragfähigen Etablierung eines heutigen betriebswirtschaftlichen Standards entsprechender Anbieter mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot und guter ÖPNV-Anbindung führen wird.

3. Hinsichtlich planbedingter Auswirkungen auf ZVB ist von Bedeutung, dass sich innerhalb des Einzugsgebietes keine ZVB befinden. Als potenziell betroffene ZVB an anderer Stelle wurden das Hauptzentrum Übach, das Stadtteilzentrum Palenberg, das Nahversorgungszentrum Boscheln sowie das Nahversorgungszentrum Marienberg in die Untersuchung eingestellt. Untersuchungen zum Stadtteilzentrum Palenberg wurden aufgrund fehlenden Einzelhandelsbesatzes, der geschädigt werden könnte, nicht angestellt. Aufgrund der fehlenden Reichweite des Vorhabens und

der dort vorhandenen Ausstattung wurde zudem auf Untersuchungen im Stadtgebiet von Geilenkirchen verzichtet.

Als Kennzahl für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen wird ein Schwellenwert für eine Umsatzverlagerung aus ZVB von 10 % angesehen. Eine diesbezügliche Überschreitung wird vorliegend an keiner der untersuchten Stellen erwartet. Ebenso ist eine Gefährdung von Leitbetrieben nicht zu erwarten. Bei dieser Bewertung wurden die Umsatzkennzahlen eines NORMA zu Grunde gelegt.

Gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen schließlich durch die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment die ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dieses Ziel wird, wie bereits erwähnt, ebenfalls erfüllt.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) werden die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (Bezirksregierung Köln, 2016a). In den ASB sollen u.a. Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie gewerbliche Bauflächen, also z.B. auch „Sonderbauflächen“ für gewerbliche Nutzungen, für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016b). Insofern stehen die Darstellungen des GEP Region Aachen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan trifft für das Plangebiet verschiedene Darstellungen. Entlang der Geilenkirchener Straße erfolgt die Darstellung „Gemischte Bauflächen“, während der südliche und östliche Teil als „Grünfläche“ dargestellt werden. Im Norden werden „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ dargestellt.

Zur Absicherung der Planungsziele, ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter“ darzustellen. Ebenso ist die maximal zulässige Verkaufsfläche auf einen Wert von 1.000 m² zu begrenzen. Um den Zweck der Nahversorgung zu erfüllen, ist der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mindestens 90 % der VK zu beschränken.

Ein einzelnes von der Darstellung „Grünfläche“ überlagertes, mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück ist als „Wohnbaufläche“ darzustellen. Hierdurch wird ein insgesamt schlüssiges Planungskonzept gewahrt.

Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 28.04.2020 (Aktenzeichen 35.2.62.6-1.15.07-2020-01) hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung, in der vorgenannten Form, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

3.4 Einzelhandelskonzept

In einer Einzelhandelsuntersuchung wurden Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) sowie eine „Übach-Palenberger Liste“ für das Stadtgebiet von Übach-Palenberg definiert (Futura Consult, 2009). Demnach liegt das Plangebiet außerhalb von ZVB. Dies steht der Vollziehbarkeit der Planung jedoch nicht entgegen (vgl. Kapitel 3.1). Die Berücksichtigung der „Übach-Palenberger Liste“ betrifft die nachgelagerte Bebauungsplanebene.

3.5 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/2 „Teverener Heide“. Dieser setzt für das Plangebiet die „Anlage/Wiederherstellung naturnaher Lebensraum“ mit dem Ziel 5.8-5 „Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Ziel der Entwicklung zur Magerrasenfläche mit Gehölzsaum“ fest. Bestehende Gehölzsäume können im Rahmen der Planung grundsätzlich erhalten werden. Eine konkrete Absicherung betrifft die nachgelagerte Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich, die nicht abschließend auf der nachgelagerten Planungsebene bewältigt werden können.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit solchen Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um die FFH-Gebiete „Teverener Heide“ ca. 4,0 km westlich des Plangebietes und „Wurmtal nördlich Herzogenrath“ ca. 5,0 km südlich des Plangebietes. Zahlreiche weitere FFH-Gebiete befinden sich in den Niederlanden und im Bereich der Ruraue bei Jülich.

„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden." (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung der Gebiete selbst nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erkennen, die zu der Annahme führen würden, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Eine weitere Empfindlichkeit besteht allerdings gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Da sich das Plangebiet zwischen den vorgenannten Gebieten befindet, kann eine Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Die ökologische Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope ist durchaus als hochwertig zu beschreiben, da sowohl Gehölzstrukturen als auch freie Wiesenflächen vorhanden sind. Jedoch ist das Plangebiet von Siedlungsstrukturen umschlossen und deshalb anthropogen gestört. Vor diesem Hintergrund ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz nicht ersichtlich, denn im Umfeld des Plangebietes und der Ortslage Frelenberg gibt es Flächen, die sich als Ausweichmöglichkeiten eigenen und für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

3.6 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

4. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg trifft für die Flächen des Geltungsbereiches verschiedene Darstellungen. Entlang der Geilenkirchener Straße erfolgt die Darstellung „Gemischte Bauflächen", während der südliche und östliche Teil als „Grünfläche" dargestellt wird. Im Norden werden „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz" dargestellt.

5. Kennzeichnungen

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Gemäß einer Stellungnahme der RWE Power AG vom 15.09.2020 liegt das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet, in dem mit humosen Böden zu rechnen ist. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Das gesamte Plangebiet ist daher als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Darüber hinaus hat die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg mit Stellungnahme vom 16.10.2020 mitgeteilt, dass für die Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Flurstück 1171 Informationen über Altbetriebe vorliegen. Das vorgenannte Flurstück wird daher als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" gekennzeichnet. Zur Klarstellung der mit den Kennzeichnungen verbundenen Maßgaben bzw. zu deren Erläuterung werden diesbezügliche Hinweise in den Flächennutzungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6 dieser Begründung).

6. Hinweise

Zur Erläuterung der in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung), werden die nachfolgenden Hinweise in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

> *Die als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind" gekennzeichnete Fläche liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.*

Für die als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichneten Fläche liegen der Unteren Bodenschutzbehörde Informationen zu mehreren Altbetrieben vor. Bei Altbetrieben handelt es sich um stillgelegte Gewerbe- und Industriebetriebe, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit altlastenverdächtig sein können.

7. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierdurch soll die örtliche Nahversorgung im Ortsteil Frelenberg sowie den hieran angrenzenden Ortsteilen Windhausen und Zweibrüggen verbessert werden.

Zu diesem Zweck sind die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in den für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Bereichen, zu ändern. Durch das Planvorhaben soll eine Verkaufsfläche (VK) von 800 m² und damit die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten werden. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohn- und Mischbebauung geprägt und auch das Plangebiet selbst erfüllt für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für die Darstellung eines Kerngebiets. Insofern ist zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets erforderlich.

Zur Klarstellung, welche Vorhaben im Sondergebiet zulässig sind, wird für dieses die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter“ getroffen. Ebenso wird die maximal zulässige VK auf einen Wert von 1.000 m² begrenzt. Unter Berücksichtigung des gewählten Betreibers, in Form eines NORMA, und der maximal zulässigen VK wäre der Markt aus gutachterlicher Sicht zur Erfüllung der Planungsziele geeignet (Futura Consult, 2020a). Zugleich könnten schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden vermieden werden (vgl. ebd.). Um den Zweck der Nahversorgung zu erfüllen, wird ferner geregelt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90 % der VK betragen muss.

Ein weiteres Planungsziel besteht darin, ein schlüssiges Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes zu wahren. Daher wird ein Grundstück im Nordosten des Plangebietes, welches bisher als „Grünfläche“ dargestellt aber zwischenzeitlich mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut wurde, in die daran angrenzende Darstellung „Wohnbaufläche“ einbezogen.

8. Erschließung

Das Plangebiet kann über die nördlich gelegene Ägidiusstraße und die westlich gelegene Geilenkirchener Straße erschlossen werden. Über die an Straßen befindlichen Bushaltestellen „Frelenberg Kirche“ und „Frelenberg Ägidiusstraße“ besteht eine gute Anbindung an das

ÖPNV-Netz. Zudem besteht eine gute fußläufige Anbindung an die umliegenden Wohngebiete.

Die Konzeptionierung der Ver- und Entsorgung betrifft die nachgelagerte Planungsebene.

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Immissionsschutz

Durch den Betrieb von Einzelhandelsvorhaben, insbesondere durch den Kunden- und Lieferverkehr sowie die Hautechnik, kommt es regelmäßig zu Schallemissionen die zu schädlichen Umweltauswirkungen auf umliegende, schutzwürdige Nutzungen führen können. Im vorliegenden Fall grenzen schutzwürdige Wohngebiete unmittelbar an das Plangebiet an bzw. werden von diesem erfasst.

Vor diesem Hintergrund sind die Belange des Schallimmissionsschutzes auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung fachgutachterlich zu untersuchen. Es bestehen jedoch mögliche Maßnahmen, unter deren Berücksichtigung eine Wahrung der vorgenannten Belange möglich ist. Hierzu gehören z.B. Regelungen zu den Betriebszeiten, die gezielte Anordnung aller Nutzungen und Anlagen sowie die Herrichtung von Einhausungen oder Lärmschutzwänden. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

9.2 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die planbedingten Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung dar. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand fortgeschrieben.