

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 118

- Nahversorgung Frelenberg -

Stand: 16. August 2021

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 118 – Nahversorgung Frelenberg –

1.	Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1	Verfahren.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Bestandssituation	3
1.3	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	7
1.4	Planungsrechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen	8
2.	Inhalte des Bebauungsplanes	12
2.1	Städtebauliches Konzept	12
2.2	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	13
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.2.3	Bauweise.....	18
2.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
2.2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	19
2.2.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	19
2.2.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
2.2.8	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
3.	Kennzeichnungen.....	21
4.	Erschließung.....	22
4.1	Verkehrsflächen.....	22
4.2	Ruhender Verkehr	23
5.	Technische Infrastruktur.....	23
5.1	Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung	23
5.2	Entwässerung.....	23
6.	Ausgleichsmaßnahmen.....	24
7.	Artenschutzbelange	24
8.	Immissionsschutz.....	24
9.	Bodenordnung.....	26
10.	Kosten und Finanzierung.....	26
11.	Flächenbilanz.....	26

A. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde am 18.09.2019 durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 15.09.2020 bis zum 16.10.2020 durchgeführt.

Verfahrenstyp

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 56. Flächennutzungsplanänderung – Nahversorgung Frelenberg –. Sie erfolgen im Normalverfahren, da der Bebauungsplan die Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens mit anschließender Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erfüllt.

Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich um keine Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich erheblich geändert wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Vorliegend ist mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² zu rechnen. Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG besteht beim Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von 1.200 bis 5.000 m², für die im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Insofern kann die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht ausgeschlossen werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,09 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 von den vorgenannten Nutzungen erfassten Flächen wurden bereits zu großen Teilen versiegelt. Gehölzstrukturen sind an diesen Stellen nur vereinzelt vorhanden.

Die verbleibenden Flächen sind entlang der Plangebietsgrenzen mit Gehölzen bestanden. Sie weisen eine dichte Baum- und Strauchschicht auf. Zentral im Plangebiet befindet sich Grünland.

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.

Verkehrliche und technische 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 bzw. die Linien 431 und ÜP1. Die Haltestelle „Frelenberg Kirche“ befindet sich unmittelbar an der geplanten Zufahrt zum geplanten NORMA. Zudem besteht eine gute fußläufige Anbindung an die umliegenden Wohngebiete.

Die Versorgung des Plangebietes soll über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die Konzeptionierung der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung liegt derzeit noch nicht vor, wird jedoch vor Durchführung der öffentlichen Auslegung in den Unterlagen ergänzt.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

Im Umfeld befinden sich zahlreiche Einrichtungen und öffentliche Nutzungen. Hierzu gehören z.B. das Pflegeheim „Pro 8 Frelenberg“, die Kirchen „St. Dionysius“, „Alte Kirche Frelenberg“ und „Christuskirche Frelenberg“, der Kindergarten „St. Dionysius“, die Kindertagesstätte „Meragel“ sowie die Grundschule „GGS Frelenberg“.

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 1.4, 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 „Tevereener 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.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck 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 1.2), ein NORMA angesiedelt werden. Ein entsprechender Betreiber konnte bereits gefunden werden, sodass das Vorhaben umgesetzt werden kann. Zugleich wären Betreiber mit höherem Flächenumsatz voraussichtlich nicht genehmigungsfähig, da sie eine Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erwarten ließen.

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.

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.

Ein weiteres Planungsziel besteht darin, die geplante Einzelhandelsnutzung in das bestehende Siedlungsgefüge einzubinden. Daher werden ein nordwestlich angrenzendes Baugrundstück – welches im bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 als „Grünfläche“ festgesetzt wird, aber tatsächlich bebaut ist – sowie die westlich angrenzenden Baugelände – die zur Erstellung einer für die Hauptnutzung hinreichenden Zufahrt umstrukturiert werden müssen – in die Planung einbezogen.

1.4 Planungsrechtliche und konzeptionelle Rahmenbedingungen

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 1.4, 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 von 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 1.2, 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.

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 belastigender Gewerbebetriebe dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016b). Insofern stehen die Darstellungen des GEP Region Aachen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg trifft für das Plangebiet 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.

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, 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. Die im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzten Flächen werden bereits vollständig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt, sodass an dieser Stelle keine weitere Änderung erforderlich ist.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der 56. Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg. 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.

Bebauungsplan Nr. 10 – Ägidiusstraße –

Durch das vorliegende Verfahren wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 10 – Ägidiusstraße – in Teilen überplant. Die überplanten Festsetzungen umfassen überwiegend „Grünfläche (Parkanlage)“. Im Norden erfolgt zusätzlich die Festsetzung „Öffentliche Parkfläche“ und im Westen „Allgemeines Wohngebiet“. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zurück.

Einzelhandelskonzept

In einer Einzelhandelsuntersuchung wurden Zentrale Versorgungsbe-
reiche (ZVB) sowie eine „Übach-Palenger Liste (2009)“ 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 1.4). Eine Berücksichtigung der „Übach-Palenger Liste (2009)“ erfolgt durch textliche Festsetzung (vgl. Kapitel 2.2.1).

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 „Tevereener 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 erhalten werden. Zu diesem Zweck werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 2.2.8).

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, 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 „Tevereener 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.

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.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Planerstellung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Dieses hat keinen abschließenden, rechtsverbindlichen Charakter, sondern zeigt eine mögliche Umsetzung der Planungsziele innerhalb der durch den Bebauungsplan gesetzten Grenzen auf. Es dient damit dem Nachweis über die Vollziehbarkeit der Planung.

Leitgedanke des städtebaulichen Konzeptes ist die geordnete Einbindung der geplanten Einzelhandelsnutzung in das bestehende Siedlungsgefüge. Zu diesem Zweck werden angrenzenden Baugebiete in Teilen in das Plangebiet einbezogen und neu strukturiert.

Zu einer Neustrukturierung kommt es insbesondere im Bereich der an die Geilenkirchener Straße angrenzenden Mischnutzung. Zur Förderung einer optimalen Erschließung sollen bestehende Gebäude zurückgebaut werden. Auf diese Weise können die Übersicht im geplanten Zufahrtsbereich und die Verkehrssicherheit gefördert werden. Zugleich sollen die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich der hier verbleibenden Bebauung gefördert werden. Aus diesem Grund wird ein für moderne Mischnutzungen, z.B. eine Durchmischung aus Wohnen und Dienstleistungen, hinreichender Gestaltungsspielraum eröffnet bzw. ein vergleichsweise großzügiges Baufenster festgesetzt. Im Übrigen orientieren sich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an der Bestandsbebauung der angrenzenden Baugebiete. Hierdurch kann ein harmonisches Siedlungsbild gefördert werden.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein einzelnes Baugrundstück – welches im bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 als „Grünfläche“ festgesetzt wird, aber tatsächlich bebaut ist – in das Plangebiet einbezogen. Auf diese Weise kann die bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden. Die an dieser Stelle getroffenen Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ägidiusstraße“ der sowohl die verfahrensgegenständlichen Flächen als auch die unmittelbar östlich daran angrenzenden Wohngebiete überplant. Damit tragen sie dem Grundsatz der planerischen Gleichbehandlung Rechnung und sind zugleich zur Umsetzung zeitgemäßer Wohnformen

geeignet. Bereits vorhandene Bebauungen werden durch die getroffenen Festsetzungen abgesichert bzw. nicht in Frage gestellt.

Der geplante NORMA wird zwischen den vorgenannten Nutzungen und hier im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet. Hierdurch soll eine den öffentlichen Straßen- und Siedlungsraum prägende Wirkung reduziert werden. Gleichzeitig wird der Markt soweit von der rückwärtigen Grundstücksgrenze abgerückt, dass vorhandene Bepflanzungen soweit wie möglich erhalten werden können. Um Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen, werden bestehende, bisher nur wenig genutzte Stellplätze im Norden in das Vorhaben einbezogen.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der jeweils angestrebten Art der baulichen Nutzung werden unterschiedliche Baugebiete festgesetzt. Deren Abgrenzung orientiert sich an den bestehenden Eigentumsverhältnissen sowie dem vom Vorhabenträger vorgelegten, städtebaulichen Konzept.

Reines Wohngebiet

Das nordöstlich im Plangebiet liegende Grundstück wurde bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Das Wohnen soll planungsrechtlich abgesichert werden. Aus diesem Grund sowie in Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan wird das Grundstück als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Auf diese Weise kann eine planerische Ungleichbehandlung vermieden werden.

Mischgebiet

Der Bestand entlang der Geilenkirchener Straße ist durch Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe charakterisiert. Daher werden die der Straße zugewandten Teile des Baugebietes als „Mischgebiet“ festgesetzt. „Mischgebiete“ dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern ist die Festsetzung zur Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur, zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte sowie zur Wahrung des belebten Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung geeignet.

„Für die quantitative Durchmischung (Gleichgewichtigkeit) ist im Mischgebiet zwar nicht erforderlich, dass beide Nutzungen zu nahezu gleichen Anteilen vorhanden sind; sie fehlt jedoch dann, wenn eine der beiden Hauptnutzungen nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt.“ (vgl. EZBK/Bleeschmidt BauNVO § 6a Rn. 14) Aufgrund des vergleichsweise großen Platzbedarfes von Gartenbaubetrieben und Tankstellen und des begrenzten Flächenpotenzials im „Mischgebiet“ würde die Umsetzung dieser Nutzungen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem entsprechenden „Übergewicht“ führen. Daher werden diese Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen.

Ferner wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich entsprechende Betriebe nicht

in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden. Aus dem gleichen Grund sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nachfolgenden gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nachfolgende gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung im Mischgebiet (MI) nicht zulässig:

- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.000 m² geschaffen werden. Hierdurch kommt es zu einer Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit. 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 Festsetzung eines Kerngebiets. Insofern ist zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets erforderlich. Zur Klarstellung, welche Vorhaben innerhalb des Sondergebiets zulässig sind, wird für dieses die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ getroffen.

Darüber hinaus ist die Zahl der zulässigen Lebensmittelmärkte auf einen zu beschränken. Zum einen dient die Beschränkung dem Planungsziel der Schaffung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung, mit möglichst ausgeprägter Sortimentstiefe und -breite, für die maßgebliche Einwohnerzahl. Der Mindestwert der VK gewährleistet ein ausgewogenes Angebot. Zwei kleinere Betriebe würden die Nahversorgung nicht in gleichem Maße verbessern, da dies eher zu einem doppelten Angebot in Bezug auf weite Teile des jeweils angebotenen Sortiments führen würde. Zudem wären zwei Märkte auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten deutlich schwieriger zu betreiben, was einer nachhaltigen Planung entgegenstehen würde.

Zudem soll durch die Beschränkung der Zahl der Betriebe ein sogenanntes Windhundrennen ausgeschlossen werden, bei dem die maximal zulässige VK bereits durch das erste Vorhaben ausgeschöpft würde und für weitere Vorhaben keine Entfaltungsmöglichkeiten mehr verblieben. Dies würde dem der Baugebietstypologie der BauNVO zugrunde liegenden Grundsatz widersprechen, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 und BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 - 4 BN 63.09). Eine Ausnahme hiervon ist lediglich für den Fall anerkannt, dass nur ein

einzigster Handelsbetrieb zulässig ist. Denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09).

Die Zahl der zulässigen Betriebe explizit festzusetzen, wäre mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18). Daher wird hilfsweise festgesetzt, dass die VK einen Mindestwert von 550 m² nicht unterschreiten darf. Dieser Wert liegt geringfügig über der Hälfte der maximal zulässigen VK. Diese wird zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Futura Consult, 2009) sowie zur Aufrechterhaltung von Entwicklungspotenzialen für Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle auf einen Wert von maximal 1.000 m² beschränkt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maximal- und Mindestwerte kann das Planungsziel bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der größtmöglichen Gestaltungsfreiheit erreicht werden.

Um den Zweck der Nahversorgung zu erfüllen, wird ferner geregelt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90 % der VK betragen muss. Aus dem gleichen Grund wird der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf maximal 10 % der VK beschränkt. Im Sinne einer hinreichenden Bestimmtheit der Regelungen wird festgesetzt, dass für alle Sortimente die „Übach-Palenberger Liste (2009)“ maßgeblich ist.

1.2.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

1.2.2 Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 550 m² und max. 1.000 m². Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Übach-Palenberger Liste (2009)“ muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Übach-Palenberger Liste (2009)“ ist nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Um über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgehende Funktionen und die allgemeine Attraktivität für potenzielle Kunden in verträglichem Maße zu fördern, werden in untergeordnetem Umfang schließlich auch Bäcker, Metzger, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Städtebauliche Gründe für einen vollständigen Ausschluss dieser Nutzungen sind nicht erkennbar. Zugleich werden sie auf einen untergeordneten Umfang beschränkt, um die vorrangige Nahversorgungsfunktion nicht zu konterkarieren.

1.2.3 Bäcker, Metzger, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe sind bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 150 m² zulässig.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen

Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Erdgeschossfußboden im Erdgeschoss (OKF). Diese wird als Maximalwert in den einzelnen Baufenstern festgesetzt. Hierbei werden jeweilige Höhen gewählt, die ca. 0,30 m über dem bestehenden bzw. geplanten Höhenniveau der Außenanlagen liegen. Hierdurch werden bauliche Maßnahmen abgesichert, die ein Eindringen von Oberflächenwasser in die Erdgeschosse vermeiden. Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf das Höhensystem DHHN2016-NH (s. Hinweis C.2 Höhensystem).

2.1.1 Bezugshöhe der Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. (s. Hinweis C.2 Höhensystem).

Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht jedoch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Gebäudehöhen

Bereits heute sind Geilenkirchener Straße und Ägidiusstraße nahezu vollständig bebaut. Die angrenzenden und für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen sich im Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientieren und das bestehende Orts- und Straßenbild harmonisch fortführen. Vor diesem Hintergrund wird in beiden Baugebieten eine Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m festgesetzt.

Die zur Umsetzung des NORMA erforderliche Gebäudehöhe ist durch die Abstimmungen mit dem Vorhabenträger bereits bekannt. Zugleich sollen die angrenzenden Wohngebiete durch den großflächigen Gewerbebau nicht überprägt werden. Vor diesem Hintergrund wird für den Nahversorgungsmarkt eine Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m festgesetzt, die durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden darf.

2.2.1 Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und der Höhe des jeweils höchsten Punktes der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika ergibt sich die Gebäudehöhe (GH) aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF) und dem jeweils höchsten Punkt der Attika.

2.2.2 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

Grundflächenzahl

Im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) werden – in Orientierung an den umliegenden Bestand sowie im Sinne der planerischen Zurückhaltung – die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in allen Baugebieten ausgeschöpft. Demnach wird im WR eine GRZ von 0,4, im MI eine GRZ von 0,6 sowie im SO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Durch die Ausschöpfung der Obergrenzen kann die Ortslage optimal nachverdichtet werden. Dies trägt zur Schonung unvorbelasteter Flächen an anderer Stelle bei und steht im Einklang mit dem Leitbild der „flächensparenden Siedlungsentwicklung“ i.S.d. Grundsatzes 6.1-2 des LEP NRW.

Geschossflächenzahl

Um allen Menschen und Bevölkerungsgruppen einen Zugang zum Planvorhaben zu ermöglichen und das Ziel der Nahversorgung zu fördern, soll das Planvorhaben möglichst barrierearm ausgeführt werden. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Verkaufsflächen auf die Erdgeschosse zu konzentrieren. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht demgegenüber grundsätzlich eine zweigeschossige Errichtung der Baukörper. Da Gründe, die gegen eine Umsetzung von Nebenräumen in den Obergeschossen sprechen, nicht erkennbar sind, soll die Gebäudehöhe zudem nicht reduziert werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsabsicht wird im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Damit verleiben – gegenüber der Grundfläche des geplanten Marktes von rund 1.760 m² – weniger als 200 m², die durch Nebenräume in den Obergeschossen genutzt werden könnten. Dieses Maß ist so gering, dass eine Umsetzung von Verkaufsflächen in den Obergeschossen für die Betreiber als unattraktiv und damit unrealistisch zu bewerten ist.

Ferner wird durch textliche Festsetzung klargestellt, dass sich die Geschossflächenzahl auf das Gesamtbaugrundstück bezieht. Andernfalls könnte bei einer möglichen Grundstücksteilung unklar werden, wie die Geschossfläche den neu gebildeten Teilen zugeordnet werden kann. Dies würde wiederum ein unzulässiges Windhundrennen nach sich ziehen.

2.3.1 Die festgesetzte Geschossflächenzahl im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ in bezieht sich auf das jeweilige Gesamtbaugrundstück i.S.d. § 20 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO.

Um die in die Geschossfläche einzurechnenden Flächen bereits auf Ebene der Bauleitplanung bestimmen zu können, werden diese durch textliche Festsetzung definiert. Andernfalls wäre zu befürchten, dass die vorgenannten Festsetzungen ihren Zweck verfehlen.

2.3.2 In die Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig einzurechnen.

2.2.3 Bauweise

Im „Reinen Wohngebiet“ (WR) und „Mischgebiet“ (MI) soll der aufgelockerte, optische Eindruck der Bestandsbebauung erhalten werden. Insofern wird an diesen Stellen eine „Offene Bauweise“ festgesetzt.

Aufgrund der Größe von gewerblichen Einheiten werden im „Sondergebiet“ Gebäudelängen von mehr als 50,00 m erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind (vgl. Blechschmidt/EZBK §22 BauNVO, Rn. 12).

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden die überbaubaren Grundstücksflächen in allen Baugebieten nicht durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich im Reinen Wohngebiet (WR) an denen der zuletzt im Stadtgebiet aufgestellten Bebauungspläne. Damit tragen sie dem Grundsatz der planerischen Gleichbehandlung Rechnung und sind zugleich zur Umsetzung zeitgemäßer Wohnformen geeignet. Bereits vorhandene Bebauungen werden durch die getroffenen Festsetzungen abgesichert bzw. nicht in Frage gestellt. Insofern wird ein 16,00 m tiefes Baufenster festgesetzt, dass gegenüber der vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,00 m und gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m einhält.

Um hinreichende Flächenpotentiale für Stellplätze abzusichern, die Inanspruchnahme bestehender Gehölzstrukturen auf das unbedingt zur Zielerfüllung erforderliche Maß zu begrenzen und eine Überprägung des Öffentlichen Raumes zu vermeiden, sollen die für den NORMA vorgesehenen Baugrenzen eng gefasst werden. Sie orientieren sich daher am zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept.

Die Untersuchungsergebnisse einer fachgutachterlichen Stellungnahme zeigen, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Überschreitung von Immissionsrichtwerten in angrenzenden Wohngebieten u.a. dann vermieden werden können, wenn die Anlieferungsrampe an der südwestlichen Fassade des geplanten Marktes errichtet wird (IBK, 2021). Zur planungsrechtlichen Absicherung der im Gutachten berücksichtigten Anordnung der Anlieferungsrampe werden die für die Anlieferungsrampe vorgesehenen Flächen durch ein gesondertes Baufenster erfasst und mit „Anlieferung“ markiert. Zusätzlich werden diesbezügliche, textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 2.2.7).

Demgegenüber sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet großzügig gefasst werden. Daher werden sie bis unmittelbar an die Grenzen des Baugebietes bzw. der grünordnerischen Festsetzungen herangeführt. Auf diese Weise kann die angestrebte Nutzungsstruktur, die u.a. durch gewerbliche Nutzungen charakterisiert ist, gefördert werden. Zugleich wird eine Bebauung ermöglicht, die sich an der dichten Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite orientiert und somit zu einem harmonischen Siedlungsbild führt.

Von der vorgenannten Regelung abgewichen wird in den der Einzelhandelsnutzung zugewandten Bereichen. Um ein beengtes Raumgefühl zwischen den entstehenden Gebäuden zu vermeiden sowie eine hinreichende Durchlüftung und Belichtung zu gewährleisten, werden die Baugrenzen an dieser Stelle von der Baugebietsgrenze abgerückt. Der jeweilige Abstand orientiert sich an dem vorgelegten, städtebaulichen Konzept.

2.2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Reinen Wohngebiet (WR) bestehen bereits heute Nebenanlagen, die sich außerhalb des geplanten Baufensters befinden. Diese sollen durch die Planung nicht in Frage gestellt werden. Daher wird in diesem Baugebiet auf Regelungen zu Nebenanlagen verzichtet.

Demgegenüber wird die Zulässigkeit von Stellplätzen im Mischgebiet (MI) sowie dem Sondergebiet (SO) auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ beschränkt. Hierdurch können Sichtbeziehungen im Zufahrtsbereich an der Geilenkirchener Straße und Pflanzflächen frei von Stellplätzen gehalten werden. Um eine Überprägung des Plangebietes durch Garagen und Carports zu vermeiden, werden diese auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

3.1 Im Mischgebiet (MI) und dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)“ sind

- *Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und*
- *Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.*

Um zu vermeiden, dass in Garagen einfahrende Fahrzeuge bis zum Öffnen der Garage auf der Geilenkirchener Straße warten, sind diese Anlagen im Mischgebiet (MI) mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 6,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Hierdurch können die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs gefördert werden.

3.2 Im Mischgebiet (MI) sind Garagen mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 6,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

2.2.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet (MI) soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 10 beschränkt. Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die Zahl der Wohneinheiten hingegen auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

4.1 Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

4.2 *Im Reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

Zur Klarstellung, welche Arten von Gebäuden als ein einzelnes Wohngebäude zur verstehen sind, sowie im Hinblick auf eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 *Doppelhaushälften, Reihemittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

2.2.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Hinblick auf den planbedingt zu erwartenden Gewerbelärm zeigt sich, dass die diesbezüglich geltenden Immissionsrichtwerte tags, nachts sowie auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden können, wenn unterschiedliche Maßnahmen bei der Umsetzung einer beispielhaft gewählten Nutzungskonfiguration berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 2.1 und 8 dieser Begründung). Die verpflichtende Vorgabe zur Umsetzung dieser Maßnahmen wäre an einen sehr engen Rahmen unterschiedlicher Festsetzungen gebunden, die angesichts ihrer Bedeutung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i.S.v. Art. 14 GG städtebaulich nicht zu rechtfertigen wären.

So wäre es z.B. möglich, die umliegenden, schutzwürdigen Nutzungen durch Lärmschutzwände gegenüber den von der Stellplatzanlage ausgehenden Emissionen abzuschirmen. Um eine abschließende Regelung der Wände zu ermöglichen, wäre die Höhe der Stellplatzanlage bereits im Bebauungsplan zu bestimmen, woraus sich zwangsläufig Einschränkungen für die spätere Grundstücksnutzung ergäben. Alternativ käme aber auch die Errichtung einer Einhausung in Betracht.

Dabei würden entsprechende Festsetzungen jeweils eine vollständige Ausschöpfung dessen unterstellen, was nach dem Bebauungsplan zulässig ist. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und auch eine vertragliche Verpflichtung zur Durchführung eines konkreten Vorhabens nicht begründet werden soll, ist eine geringere Grundstücksausnutzung nicht von vornherein ausgeschlossen, die mit geringeren Lärmimmissionen und entsprechend niedrigeren Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen einhergeht.

Vor diesem Hintergrund wird auf eine verbindliche Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Zur sachgerechten Lösung des Gewerbelärmkonflikts im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens wird die Umsetzung entsprechender Maßnahmen gleichwohl aber mit der zeichnerischen Festsetzung einer „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzung ermöglicht:

5.1 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen allgemein zulässig.*

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Einschränkungen wird die „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen“ so festgesetzt, dass sie das gesamte „Sondergebiet“ erfasst. Hiervon ausgenommen werden lediglich Bereiche, die von grünordnerischen Festsetzungen erfasst werden. Erkenntnisse, wonach immissionsschutzrechtliche Belange nur dann gewahrt werden könnten, wenn Lärmschutzmaßnahmen in den grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden, liegen nicht vor. Insofern können durch die gewählte Vorgehensweise nicht erforderliche Eingriffe in bestehende Bepflanzungen vermieden werden.

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen wird es als sinnvoll erachtet, wenn die Anlieferungsrampe an der südwestlichen Fassade des geplanten NORMA, also von „Reinen Wohngebieten“ abgewandt entsteht. Vor diesem Hintergrund werden diesbezügliche, überbaubare Grundstücksflächen gesondert festgesetzt (vgl. Kapitel 2.2.4). Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ferner die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2 Anlieferungsrampen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „Anlieferung“ zulässig.

2.2.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Südosten des Plangebietes befinden sich intensive Gehölzbepflanzungen. Eine Artenschutzprüfung zeigt, dass eine Entfernung dieser Bepflanzungen zu Eingriffen in bestehende Lebensräume planungsrelevanter Arten führen würde (vgl. Kapitel 7). Zugleich ist eine entsprechende Entfernung zur Erfüllung der Planungsziele nicht erforderlich. Daher werden die entsprechenden Flächen, im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes, zeichnerisch als „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Einschränkungen wird ferner die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

3. Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 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 und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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 und ist darüber hinaus von bergbaubedingten Beeinflussungen des Grundwasserspiegels und – gemäß Stellungnahme der RWE Power AG vom 05.10.2020 – einem Auenbereich betroffen. Da jeweils das gesamte Plangebiet betroffen ist, werden lediglich textliche Kennzeichnungen in

den Bebauungsplan aufgenommen und auf eine zeichnerische Kennzeichnung wird verzichtet.

Darüber hinaus liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg, gemäß deren Stellungnahme vom 16.10.2020, Informationen zu Altbetrieben auf der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Flurstück 1171 vor. Bei Altbetrieben handelt es sich um stillgelegte Gewerbe- und Industriebetriebe, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit altlastenverdächtig sein können. Das vorbezeichnete Flurstück wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird eine zusätzliche, textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet kann über die nördlich gelegene Ägidiusstraße und die westlich gelegene Geilenkirchener Straße erschlossen werden. Alle Grundstücke können unmittelbar an diese Straßen angebunden werden, sodass die Herrichtung zusätzlicher Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich ist.

Zur Untersuchung, ob der Verkehrsfluss durch die geplante Anbindung beeinträchtigt wird, wurde zunächst eine Verkehrszählung am Kreuzungspunkt Geilenkirchener Straße/ Ägidiusstraße erstellt. Die ermittelten Zahlen wurden sodann auf den Prognosehorizont 2030 nach der „Verkehrsverflechtungsprognose 2030“ hochgerechnet und mit den zu erwartenden Zusatzverkehren des Planvorhabens addiert. (Geiger & Hamburgier, 2020)

Auf der Grundlage dieses sogenannten „Prognose-Mit-Falls“ wurden die geplanten Anbindungen an die Geilenkirchener Straße und die Ägidiusstraße untersucht. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die Anbindung an die Geilenkirchener Straße mit einer Einfahrt und getrennten Ausfahrten für Links- und Rechtsabbieger ausgebaut werden. An der Ägidiusstraße wurden getrennte Ausfahrten für Links- und Rechtsabbieger hingegen nicht berücksichtigt. Im Ergebnis weisen die geplanten Anbindungen eine mindestens gute Qualität i.S.d. „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ auf. Hiervon auszunehmen sind auf der Geilenkirchener Straße fahrende Fahrzeuge, die links auf den Parkplatz zum NORMA oder in die Ägidiusstraße abbiegen möchten. Hier ist davon auszugehen, dass die Ausbildung von Aufstellflächen erforderlich wird. (Geiger & Hamburgier, 2021)

Über die an Straßen befindlichen Bushaltestellen „Frelenberg Kirche“ und „Frelenberg Ägidiusstraße“ besteht eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz bzw. die Linien 431 und ÜP1. Die Haltestelle „Frelenberg Kirche“ befindet sich unmittelbar an der geplanten Zufahrt zum geplanten NORMA.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen eingegrenzt, um Versiegelungen auf dafür geeignete Flächen zu lenken und Sichteinschränkungen in Zufahrtssituationen zu vermeiden. Um zu vermeiden, dass in Garagen einfahrende Fahrzeuge bis zum Öffnen der Garage auf der Geilenkirchener Straße warten, sind Garagen gegenüber der Straße um 6,0 m zurückzusetzen. Durch das Zusammenspiel der vorgenannten Regelungen können die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs gefördert werden.

Eine Stellplatzsatzung für Übach-Palenberg besteht nicht. Vorliegend sind für die erste Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes zwei Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für eine zweite Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes ist ein weiterer Stellplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei ungerader Zahl der Wohnungen ist aufzurunden. Stellplätze können auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

Zur Beantwortung der Frage, ob im Sondergebiet Stellplätze in hinreichender Zahl untergebracht werden können, wird auf die Musterstellplatzsatzung NRW zurückgegriffen (Zukunftsnetz Mobilität NRW, 2017). Demnach ist für Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche (VK) 1 Pkw-Stellplatz je 10 bis 30 m² VK bereitzustellen.

Der Standort ist gut an das Fuß- und Radwegenetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Somit ist davon auszugehen, dass zumindest nicht die obere Grenze zur Bestimmung des Stellplatzbedarfes maßgeblich ist. Gleichwohl ist der Standort mit dem Pkw sehr gut erreichbar, sodass ein durchschnittlicher Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 20 m² VK angenommen wird. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen VK von 1.000 m² ist somit von einem Bedarf von bis zu 50 Stellplätzen auszugehen. Die beispielhafte Plankonzeption sieht demgegenüber die Errichtung von 70 Stellplätzen vor, sodass diesbezügliche Konflikte nicht erkennbar sind-

5. Technische Infrastruktur

5.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Leitungen unterhalb der Straße ‚In der Schley‘ sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Erschließung lässt ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu.

5.2 Entwässerung

Aufgrund oberflächennaher Grundwasserstände ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich, sodass neben dem planbedingten Schmutzwasser auch das Oberflächenwasser in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden soll.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Nahversorger Frelenberg“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Demnach ist mit einem ökologischen Defizit im Umfang von 23.983 Ökopunkten zu rechnen. Dieses wird über die bereits von der Stadt Übach-Palenberg durchgeführten Maßnahmen auf der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 50, Flurstücke 20/1, 85, 86, 111 und 112 abgegolten.

7. Artenschutzbelange

Zur Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) erstellt (Haese, 2020). Demnach können Vorkommen von Star und Bruthänfling nicht ausgeschlossen werden. Deren Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten, sofern Eingriffe in einen südöstlich gelegenen Gehölzbestand unterbleiben. Vor diesem Hintergrund werden die entsprechenden Bepflanzungen durch grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

Die Vorkommen von Fledermäusen wurden in einem gesonderten Fachgutachten vertieft untersucht (Straube, 2020). In diesem Zusammenhang konnten Vorkommen von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Braunem Langohr bestätigt werden. Essenzielle Nahrungshabitate oder Quartiere konnten – mit Ausnahme der vorgenannten, für einen Erhalt vorgesehenen Waldflächen – nicht festgestellt werden. Ein temporärer Besatz von Höhlen und Spalten an Bäumen und Gebäuden ist hingegen nicht auszuschließen. Durch Eingriffe in Bäume und Gebäude könnten Einzeltiere verletzt oder getötet werden. Vom Betrieb des Vorhabens ausgelöste Störwirkungen könnten zur Verdrängung von Tieren führen. Vor diesem Hintergrund erachtet der Fachgutachter die Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung, die Untersuchung von Gebäuden vor Rückbau, den Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse, eine Einschränkung der Beleuchtung von Baustellen und Neubauten, die Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen sowie die Minderung von Lärmmaßnahmen als obligatorisch. Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Empfehlungen und freiwillige Maßnahmen definiert. Eine Berücksichtigung der Maßnahmen im Bebauungsplan erfolgt durch entsprechende Regelung.

In Bezug auf weitere Arten ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen auch ohne weitere Maßnahmen nicht zu erwarten.

8. Immissionsschutz

Geräuschemissionen aus dem Gewerbelärm

Die von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes wurden in einer schalltechnischen

Stellungnahme abgeschätzt (IBK, 2021). Unter Berücksichtigung von Umgebungsdaten und -nutzungen sowie Plannutzungen wurden Beurteilungspegel gebildet und Richtwerten der TA-Lärm gegenübergestellt. Als maßgebliche Emittenten wurden die Anlieferung, die Stellplatzanlage, Haustechnische Anlage und Entsorgung des NORMA berücksichtigt. Hierbei wurde auf eine verkehrstechnische Untersuchung für den „Prognose-Mit-Fall“ für das Jahr 2030 zurückgegriffen (Geiger & Hamburgier, 2020).

Es zeigt sich, dass immissionsschutzrechtliche Belange voraussichtlich nur unter Berücksichtigung diesbezüglicher Maßnahmen gewahrt werden können. Zusammenfassend ergeben sich die nachfolgenden Erkenntnisse:

- Das Befahren des Betriebsgeländes mit Lkw, Pkw und Kleintransportern im Nachtzeitraum ist nicht möglich. Dies gilt gleichermaßen für jegliche Ladetätigkeiten im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr
- Anlieferungen und auch Öffnungszeiten sind auf die Tagesrandzeiten beispielsweise von maximal 06.30 bis 21.30 Uhr zu begrenzen, damit Mitarbeiter und Kunden erst nach 06.00 Uhr bzw. vor 22.00 Uhr das Betriebsgelände befahren / verlassen können. Der Bauantrag ist daher ausschließlich auf beschränkte Öffnungszeiten zur Tagzeit zu formulieren. Für die notwendigen Betriebszeiten von haustechnischen Anlagen durchgängig zur Nachtzeit ist im Bauantrag zu beachten, dass diese keinen relevanten Beitrag zum Gesamtbeurteilungspegel leisten. Hier muss eine dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechende Optimierung erfolgen. Standorte und emissionsärmere Geräte sind später im Genehmigungsverfahren zu konkretisieren. Aus Erfahrungswerten bei vergleichbaren Neuanlagen ist dies beispielsweise für die Kältetechnik ("Verflüssiger") jedoch kein schalltechnisches Problem und führt nicht zu kritischen Immissionen in der Nachbarschaft.
- An der Anlieferzone südlich des Marktgebäudes ist bei den bisher zugrunde gelegten Emissionsansätzen (Lkw, Ladetätigkeiten, Anzahl Paletten) parallel zwischen den Stellplätzen und der Laderampe ist eine mindestens 25 m lange und 4 m hohe (ggf. gestaffelte) Lärmschutzwand zu errichten. Details zur Notwendigkeit der Abschränkung wie notwendiger Absorptionsgrad, Anschluss an das Marktgebäude, ggf. Vordach, Laderampe (tieferliegend) sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.
- Für den Parkplatz wurde eine "glatte" Oberflächengestaltung berücksichtigt, d. h. entweder entsprechend optimiertes Pflaster (Fugenanteil <3mm) oder Asphalt. Ein grober Pflasterbelag ist schalltechnisch ungünstig, ebenso wie Standardeinkaufswagen aus Metall. Unter Umständen sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren "lärmarme Einkaufswagen" mit Kunststoffkorb festzulegen.

Geräuschemissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

9. Bodenordnung

Der Investor verfügt über die von dem Bebauungsplan überplanten Flächen. Hiervon ausgenommen ist das Grundstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Flurstück 817. An dieser Stelle kommt es jedoch lediglich zur Absicherung der bestehenden Nutzung und Veränderungen der Grundstücksabgrenzung werden nicht erforderlich. Erforderliche Parzellierungen im verbleibenden Plangebiet erfolgen im Nachgang zum Satzungsbeschluss.

10. Kosten und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Realisierung des Planvorhabens, also die planbedingten Kosten für den Umbau der Verkehrsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen etc. werden vom Vorhabenträger übernommen.

11. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	10.861 m²
• Reines Wohngebiet (WR)	(7,1 %)	769 m²
• Mischgebiet (MI)	(21,1 %)	2.291 m²
• Sondergebiet (SO)	(71,8 %)	7.801 m²