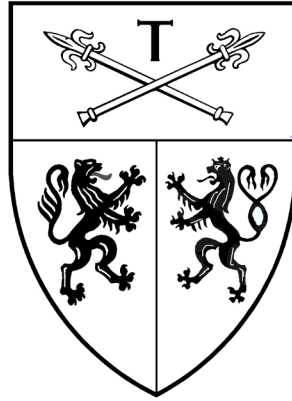


Stadt Übach-Palenberg



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 118
- Nahversorgung Frelenberg -

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 118 – Nahversorgung Frelenberg – gem. § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

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 der Begründung), 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 Baugebiete – die zur Erstellung einer für die Hauptnutzung hinreichenden Zufahrt umstrukturiert werden müssen – in die Planung einbezogen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Prüfungsgegenstand ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Zwingende Gliederungs- und Inhaltsanforderungen zum Mindestinhalt des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB (OVG Hamburg, Urteil vom 27.04.2016 - 2 E 20/13.N).

Die Umweltprüfung wird Bestandteil der bauleitplanerischen Abwägung. Der hierfür erforderliche Prüfungsumfang und Detaillierungsgrad wird durch die Gemeinde eigenverantwortlich festgelegt. Hierbei hat sie eine Prognoseentscheidung zu treffen, welche Wirkungen vernünftigerweise bei objektiver Betrachtung zu erwarten sind (vgl. Busse et. al. 2013: 15).

Sowohl im Rahmen der Baumaßnahmen als auch im Betrieb des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt zu rechnen. Im Zuge der Reduktion von Lebensräumen und Zunahme der anthropogenen Störwirkungen wird es ggf. zu einer Verdrängung bisher vorhandener Tier- und Pflanzenarten kommen. Dies wird zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene biologische Vielfalt führen, sodass die Vielfalt der Ökosysteme und der Arten gemindert wird. Die Auswirkungen beschränken sich jedoch auch hierbei auf die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut. Die Maßnahmen für Tiere und Pflanzen wirken sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut biologische Vielfalt aus.

Der Bau des geplanten Vorhabens wird zu Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche führen, wohingegen durch den Betrieb keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind. Das Plangebiet umfasst bisher unbeanspruchte Fläche im Umfang von ca. 0,74 ha. Diese wird durch das geplante Vorhaben zu großen Teilen in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um einen unvermeidbaren Eingriff, weil ein vergleichbarer Flächenumfang für das geplante Vorhaben stets benötigt werden würde, unabhängig von dem Standort der Planumsetzung. Der vorliegende Standort bietet sich jedoch besonders an, da es sich bei den bisher unbeanspruchten Flächen um untergenutzte Flächen im Innenbereich handelt, die sich sehr gut für Nachverdichtungsmaßnahmen eignen. Durch eine Innenentwicklung kann z.B. die bestehende Infrastruktur optimal ausgenutzt und auf die Errichtung zusätzlicher Verkehrsflächen verzichtet werden. Auch aus diesem Grund haben entsprechende Planungen und Maßnahmen – im Sinne des Grundsatzes 6.1-6 des LEP NRW – Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Vor diesem Hintergrund wird die spezifische Empfindlichkeit des Schutzgutes als gering eingestuft.

Auch hinsichtlich des Bodens wird der Bau zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut führen, wohingegen betriebsbedingte Auswirkungen eher gering sein werden. Damit sind diese – obwohl eine landwirtschaftliche Nutzung im Bereich

besonders fruchtbarer Böden bereits heute nicht mehr gegeben ist und Böden mit besonderem Potenzial zur Ausbildung von Biotopen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend von Eingriffen ausgenommen werden – als erheblich zu bewerten. Ferner können ggf. vorhandene Altlasten zu einer Gesundheitsgefährdung des Menschen führen. Die Eingriffe in schutzwürdige Böden sind zu kompensieren und eine Gesundheitsgefährdung ist zu vermeiden. Eine Beschreibung geeigneter Maßnahmen erfolgt unter Kapitel 2.4 des Umweltberichts.

Durch den Bau des geplanten Vorhabens werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hervorgerufen, hinsichtlich des Betriebes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Grundwasserstände im Plangebiet sind bereits heute flurnah. Nach Beendigung von Sumpfungsmaßnahmen kann ein weiterer Anstieg des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Jedoch liegt das Plangebiet mit einer mittleren Höhe von rund 88 m über NHN deutlich höher als weite Teile der Ortslage Frelenberg, z.B. dem Kreuzungspunkt Teverenstraße/ Geilenkirchener Straße. Somit wäre in dem Fall, dass es nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels kommt, über entsprechende Gegenmaßnahmen in der gesamten Ortslage zu befinden. Explizite Konflikte mit einer Erhöhung des Grundwasserspiegels, die sich allein aus dem Planvorhaben ergeben, sind nicht erkennbar.

Sowohl durch den Bau als auch durch den Betrieb können negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht ausgeschlossen werden. Zudem kann eine betriebsbedingte Beeinträchtigung der Luftqualität durch von den geplanten Nutzungen hervorgerufene Verkehre nicht pauschal ausgeschlossen werden. Zwar liegt ein Anfangsverdacht für eine Überschreitung von Feinstaub-Grenzwerten nicht vor, da eine Verkehrsbelastung von 25.000 Fahrzeugen/Tag mit einem Lkw-Anteil von 5% deutlich unterschritten wird und die bestehende wie geplante Bebauung überwiegend durchbrochen ist (OVG Münster Urteil vom 25.1.2010 – 7 D 110/09); gleichwohl ist – vor dem Hintergrund bestehender Vorbelastungen – von einem erheblichen Eingriff auszugehen. Die bereits berücksichtigten, grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt bestehender Bepflanzungen sind daher als zwingend zu erachten und werden entsprechend in das Maßnahmenkonzept aufgenommen (vgl. Kapitel 2.4 des Umweltberichtes)

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des geplanten Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Vorhandene Gehölzstrukturen werden durch grünordnerische Festsetzung überwiegend erhalten. Damit wird eine Prägung der öffentlichen Räume durch Grünstrukturen aufrechterhalten und die diesbezügliche Empfindlichkeit nicht ausgelöst. Darüber hinaus lässt auch der Betrieb des Planvorhabens keine Besonderheiten, z.B. Rauchfahnen erkennen, die zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes führen würden. Insofern werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als unerheblich bewertet.

Durch den Bau des geplanten Vorhabens sind temporäre Lärmbelastigungen der Anwohner zu erwarten. Diese entstehen jedoch lediglich während der Bauphase und sind als nicht erheblich zu bewerten. Es liegen keine Hinweise für die Annahme vor, dass die von den westlich gelegenen Bahnanlagen ausgehenden Emissionen zur Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Plangebiet führen, da die durch das verfahrensgegenständliche „Sondergebiet“ vorbereiteten Nutzungen gegenüber diesen Emissionen nur wenig schutzwürdig sind. Die durch die verfahrensgegenständliche „Wohnbaufläche“ vorbereiteten Nutzungen sind gegenüber den Emissionen schutzwürdig, liegen jedoch deutlich weiter von den Bahnanlagen entfernt als bestehende Wohnnutzungen und werden durch bestehende Bebauungen gegenüber den Emissionen der Bahnanlagen abgeschirmt.

In Bezug auf Kultur- und Sachgüter ist weder durch den Bau noch durch den Betrieb des geplanten Vorhabens von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Es sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets bekannt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit unwahrscheinlich, kann mangels systematischer Untersuchungen zum Ist-Zustand aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Insofern ist von einer erheblichen Beeinträchtigung eventuell vorhandener Bodendenkmäler auszugehen, die nur durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden kann (vgl. Kapitel 2.4 des Umweltberichtes). Hinsichtlich der vorhandenen Sachgüter besteht die Empfindlichkeit in der Umwandlung der derzeitigen Nutzung. Da jedoch für die bestehenden Nutzungen keine Nutzungsänderung vorgesehen ist, wird diese Empfindlichkeit vorliegend nicht ausgelöst. Stattdessen wird eine derzeit untergenutzte Fläche einer neuen, wirtschaftlichen Nutzung in Form eines Lebensmitteldiscounters zugeführt, sodass das Schutzgut sogar einer Begünstigung unterliegt. Eine planbedingte, erhebliche Beeinträchtigung vorhandener Bergwerksfelder ist nicht zu erwarten. Durch vorhandene Siedlungsnutzungen sind die Bergwerksfelder bereits in einer solchen Art und Weise vorbelastet, dass eine Ausübung der mit den Bergwerksfeldern verbundenen Rechte kaum möglich ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Umweltprüfung ist eine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Boden, Luft und Klima sowie Mensch nicht auszuschließen. Jedoch bestehen geeignete Maßnahmen, unter deren Berücksichtigung von der Vollziehbarkeit der Planung auszugehen ist. Zu diesen Maßnahmen gehören umfangreiche Artenschutzmaßnahmen (z.B. Regelungen zu Bauzeiten und Beleuchtung, nochmalige Untersuchung von Gebäuden vor Rückbau und Schutz gefundener Brutstätten, Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen, Lärm-minderung), der Erhalt der nordwestlich und südöstlich gelegenen Gehölzbepflanzung, Ökologischer Ausgleich durch den Ankauf von Ökopunkten, Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes, Untersuchung von Altlasten im nachgelagerten Verfahren, Ermittlung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im nachgelagerten Verfahren sowie die Meldung Archäologischer Funde. In Bezug auf die verbleibenden

Schutzgüter sowie die sonstigen umweltrelevanten Belange sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ersichtlich. Jedoch werden aus Gründen der Vorsorge Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung in die Plankonzeption aufgenommen. Durch die Planung werden somit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen begründet, die nicht durch spezifische Maßnahmen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.09.2020 bis einschließlich zum 16.10.2020. Es gingen vier Stellungnahmen ein. Es wurden Anregungen zu den Grund- und Hangwasserverhältnissen, der Lärmimmissionen, Standortalternativen, Flugkorridoren, Auswirkungen von Umweltbelangen und zu Fuß- und Radwegenetzen gegeben. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung teilweise berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt. Es gingen vier Stellungnahmen ein. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Stellplätze, Pflegemaßnahmen, Abstandsflächen, Geländemodellierungen, Ausgestaltung von Geländestufen, Ableitung von Hangwasser, Altlasten und zur Erschließung mitgeteilt. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung teilweise berücksichtigt. Die Anregung zur Entwässerung der Ägidiusstraße 4 wird nicht gefolgt, da es kein Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und kann durch dieses nicht geregelt werden. Die Anregung zum maximal zulässigen Grad der Versiegelung wird nicht gefolgt, da es nicht allein baugebietsbezogen ist, sondern auch grundstücksbezogen zu ermitteln ist. Die Anregung zu den Immissionen wird nicht gefolgt, da die planbedingten Auswirkungen auf die mit der TA-Lärm verbundenen Belange im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme untersucht wurden (IBK, 2021). Gemäß dieser ist von einer eindeutigen Möglichkeit zur Umsetzung der Absichten des Bebauungsplanes und des Vorhabens unter Berücksichtigung schalltechnischer Maßnahmen auszugehen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 15.09.2020 bis einschließlich zum 16.10.2020. In diesem Zeitraum hat die Stadt Übach-Palenberg im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebotes nach § 2 Abs. 2 BauGB auch den Kontakt zu den Nachbarkommunen aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen zum Planentwurf vorgebracht. Durch die vorgebrachten Stellungnahmen ergab sich jedoch nicht die Notwendigkeit, den Planentwurf grundlegend zu überarbeiten. Die Anregungen hinsichtlich

Bodendenkmalpflege, Emissionen aus dem Bahnbetrieb, Bergwerksfeldern, Anstieg des Grubenwassers, Sumpfungsmaßnahmen, Kultur- und Sachgüter, flurnahe Grundwasserstände, Erdbebengefährdung, Bergbau, Auenbereich, Erschließungsplanung, Verträglichkeitsanalyse, Altbetriebe, Immissionsschutzrechtliche Konflikte, Artenschutz, Beseitigung von Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. Weitere Hinweise zur Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, Baugrund, Gründungsempfehlung, Immissionsschutz, ergänzende Erläuterungen der Verträglichkeitsanalyse, Entwässerungsplanungen, weitere Beteiligungen und Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021 statt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden neben bereits bekannten und berücksichtigten Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zur Abstimmung bezüglich der Haltestelle, den Kompensationsmaßnahmen und der Dimensionierung der Einzelhandelsnutzung. Den Stellungnahmen konnte teilweise nachgekommen werden.

Planungsalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen ist bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Konzeption darzustellen.

Im Rahmen des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Plankonzeptionen erstellt und diskutiert, die hinsichtlich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten aufwiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die eine Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung erwarten lässt und dabei die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht. Aus diesem Grund ist die gewählte Plankonzeption aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg gegenüber möglichen Planungsalternativen zu bevorzugen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter in der bisherigen Form genutzt werden. Die zentralen Plangebietsflächen würden weiterhin eine Grünlandfläche darstellen. Somit würden vorhandene Flächenpotenziale weiter ungenutzt bleiben, allerdings würde somit auch kein Eingriff in schutzwürdige Böden erfolgen und die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet erhalten bleiben. Die bereits bestehenden Nutzungen in Form von Wohn- und kleinen gewerblichen Nutzungen würde ebenso weitergeführt werden. Diesbezüglich würde sich keine Änderung in der anthropogenen Störwirkung ergeben. Zudem würde kein Eingriff in vorhandene Gehölzstrukturen erfolgen, sodass bestehende Habitate nicht beeinträchtigt würden. Inwiefern sich eine höherwertige Vegetation ausbilden würde, die ggf. auch weitere Tierarten anlocken und somit zu einer Steigerung der biologischen Vielfalt beitragen würde, kann nicht näher prognostiziert werden. Das Landschaftsbild würde bei Nichtdurchführung der Planung keine Beeinträchtigung erfahren und auch eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern wäre nicht zu erwarten. Zusätzliche Immissionsbelastungen würden für die ansässige Bevölkerung nicht ausgelöst werden.