



STADT ÜBACH-PALENBERG EMPFEHLUNGEN FÜR DIE KERNGEBIETE

STADT ÜBACH-PALENBERG

EMPFEHLUNGEN FÜR DIE KERNGEBIETE

ERLÄUTERUNGEN

RaumPlan Aachen
Architektur Stadt und Umweltplanung
Uwe Schnuis Uli Wildschütz
Lütticher Straße 10 - 12
52064 Aachen

24. April 2015

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Einleitung**
- 2. Vorgehensweise**
- 3. Abgrenzung der Teilbereiche**
- 4. Bereich Übach – Bestandsanalyse und Auswertung**
 - 4.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Erdgeschossnutzung
 - 4.3 Raumstruktur und Wegebeziehungen
 - 4.4 Bestehende Festsetzungen der Bebauungspläne
 - 4.5 Auswertung der Analyse
- 5. Bereich Palenberg – Bestandsanalyse und Auswertung**
 - 5.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erdgeschossnutzung
 - 5.3 Raumstruktur und Wegebeziehungen
 - 5.4 Bestehende Festsetzungen der Bebauungspläne
 - 5.5 Auswertung der Analyse
- 6. Empfehlungen für das weitere Vorgehen**
 - 6.1 Generelle Empfehlungen
 - 6.2 Bereich Übach
 - 6.3 Bereich Palenberg

PLANVERZEICHNIS**Bereich Übach**

Abgrenzung MK-Gebiete	Plan 1.01
Geschosse	Plan 1.02
Grundflächenzahl	Plan 1.03
Nutzung Erdgeschoss	Plan 1.04
Leerstand	Plan 1.05
Nutzungsverträglichkeit	Plan 1.06
Raumstruktur	Plan 1.07
Bebauungsplan Festsetzungen	Plan 1.08
Auswertung	Plan 1.09
Empfehlungen	Plan 1.10

Bereich Palenberg

Abgrenzung MK-Gebiete	Plan 2.01
Geschosse	Plan 2.02
Grundflächenzahl	Plan 2.03
Nutzung Erdgeschoss	Plan 2.04
Leerstand	Plan 2.05
Nutzungsverträglichkeit	Plan 2.06
Raumstruktur	Plan 2.07
Bebauungsplan Festsetzungen	Plan 2.08
Auswertung	Plan 2.09
Empfehlungen	Plan 2.10

1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg aus dem Jahr 1975 weist die Ortskerne Übach und Palenberg als Siedlungsschwerpunkte aus. Die Bauflächen innerhalb der Siedlungsschwerpunkte werden vorrangig als gemischte Bauflächen dargestellt und in den nachgeordneten Bebauungsplänen als Kerngebiete festgesetzt. Die großzügige Ausweisung von Kerngebieten war insbesondere dem seinerzeitigen Wachstumsbestreben der Stadt Übach-Palenberg geschuldet. Des Weiteren entsprach die großzügige Festsetzung von Kerngebietsflächen dem Ziel, die Funktionen Arbeiten und Wohnen soweit wie möglich zu trennen.

Der Bereich Kapellenstraße / Bahnhofstraße wurde bereits 1999 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 91 ‚Bahnhofsumfeld‘ in ein Mischgebiet geändert.

Das Bedürfnis der Bevölkerung, den Einzelhandel bequem mit dem Pkw anfahren zu wollen, führte zur zunehmenden Auslagerung des Einzelhandels aus den Siedlungsschwerpunkten und zur Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechenden Parkplatzebenen.

Diese Entwicklung spiegelt sich deutlich in den Aussagen der ‚Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg‘, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 2009 wieder. Demnach weist Übach-Palenberg zwar insgesamt eine mit anderen Mittelzentren vergleichbare Verkaufsflächenausstattung auf, diese Verkaufsflächen befinden sich jedoch lediglich zu 38 % in den zentralen Versorgungsbereichen und zu 50 % in Sonderlagen. Gemäß der Einzelhandelsuntersuchung ist die Struktur des Einzelhandels von einer zu hohen anteiligen Ausstattung der Sonderlagen gekennzeichnet, die die Hälfte der Verkaufsflächen auf sich vereinen. Diese Tendenz wurde in den vergangenen Jahren durch die Inanspruchnahme des Gewerbegebietes bzw. Sondergebietes ‚Am Wasserturm‘ nordwestlich des Siedlungsschwerpunktes Übach durch Einzelhandelsbetriebe verstärkt. Konsequenterweise soll nunmehr auch der südliche Teilbereich dieses Gewerbegebietes in ein Sondergebiet umgewandelt werden, um auch hier großflächigen Einzelhandel ermöglichen zu können. Diese Flächen befinden sich zwar innerhalb des erweiterten zentralen Versorgungsbereiches gemäß o.g. Einzelhandelsuntersuchung, aber nicht innerhalb des Siedlungsschwerpunktes gemäß Flächennutzungsplan.

Aufgrund der großen Entfernung zwischen den Einzelhandelsbetrieben an der Straße ‚Am Wasserturm‘ und im Bereich der Carolus-Magnus-Straße und der ungenügenden Straßen- und Wegeverbindung ist nur von geringen positiven Synergieeffekten in Form einer verstärkten Nachfrage im Bereich des angrenzenden Siedlungsschwerpunktes auszugehen. Vielmehr überwiegt der negative Aspekt einer absehbaren weiteren Verlagerung des

Verkaufsflächenanteils. Aus dieser Verlagerung resultiert ein zunehmender Leerstand von Verkaufsflächen und eine zunehmende Fluktuation der Geschäftsnutzungen.

Bezüglich der Wohnnutzung zielen die heutigen Leitlinien des Städtebaus auf eine Förderung der Innenentwicklung der Kommunen und eine zunehmende Funktionsmischung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten. So beabsichtigte die Landesregierung NRW mit dem 2007 verabschiedeten Landesentwicklungsprogramm, die Zentren der Städte gleichberechtigt als Handels-, Arbeits- und Wohnstandort zu stärken. Diese Bestrebungen wurden zusätzlich durch Gesetzesänderungen gefördert, die die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden erschweren und damit die Innenentwicklung unterstützen. Des Weiteren wird durch die seit September 2013 gültige Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen ermöglicht, ohne dafür besondere städtebauliche Gründe anführen zu müssen. Auch diese Novellierung zielt auf eine zunehmende Verdichtung und Innenentwicklung zentraler Bereiche und ermöglicht die Änderungen festgesetzter Kerngebiete in Mischgebiete ohne gleichzeitig die Höchstwerte der Grundstücksausnutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung anpassen zu müssen. Daraus resultiert eine wesentlich flexiblere Anwendungsmöglichkeit des städtebaulichen Instrumentariums.

Die für die Bebauungspläne der beiden Siedlungsschwerpunkte gültige BauNVO 1977 ermöglicht sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses zuzulassen. Daraus resultiert im Umkehrschluss, dass Wohnungen im Erdgeschoss generell ausgeschlossen sind. Seit der Novellierung 1990 kann die Zulässigkeit von Wohnungen allgemeiner geregelt werden und sind danach auch im Erdgeschoss möglich. Dabei ist jedoch die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO, nämlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu dienen, zu wahren. Die allgemeine Zulassung der Wohnnutzung im gesamten Kerngebiet und in allen Geschossen wäre somit nicht zulässig und würde der Festsetzung eines Kerngebietes widersprechen.

Generell gilt, dass die Bewohner von Wohnungen innerhalb eines Kerngebietes die Störungen durch den Lärm des Geschäftslebens wie z.B. durch die Anlieferung in Kauf nehmen müssen. Der Bewohner kann nicht mit einer von Lärmstörungen und Lichtemissionen freien Umgebung rechnen. Des Weiteren muss in einem Kerngebiet mit der Möglichkeit der Einschränkung der Wohnungsbelichtung gerechnet werden. Nachbargrundstücke können im Rahmen des Planungs- und Bauordnungsrechtes ausgenutzt werden und somit zu einer nicht unerheblichen Verschattung einer benachbarten Wohnung führen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Wohnnutzung jedoch grundsätzlich der Nachweis zu führen, dass

gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind. Daraus resultiert, dass besonders verdichtete Bereiche wie zum Beispiel Eckgrundstücke für Wohnungsnutzungen ausgeschlossen sein können. Andererseits ermöglicht die heutige technische Entwicklung durch entsprechende Maßnahmen die notwendigen Richtwerte bezüglich Lärmschutz innerhalb von Wohnungen trotz erheblicher einwirkender Lärmemissionen einzuhalten. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist nicht mehr von vornherein unverträglich – die ursprünglichen Gründe für eine Funktionsteilung zwischen Wohnen und Arbeiten entfallen aufgrund der technischen Möglichkeiten zunehmend.

Die vorgenannten Aspekte sprechen dafür, dem zunehmenden Wunsch von Hauseigentümern entgegenzukommen, innerhalb der Kerngebiete Wohnungen auch in den Erdgeschossen zuzulassen, um damit einen längeren Leerstand von Nutzflächen zu vermeiden. Voraussetzung ist jedoch, dass der allgemeine Charakter der Kerngebiete nicht in Frage gestellt wird. Somit kann sich die Zulassung von Wohnungen im Erdgeschoss nur auf Teilbereiche des Kerngebietes beziehen. Generell entspricht die erweiterte Zulassung von Wohnungen dem städtebaulichen Ziel, die Funktionsteilung zwischen Wohnen und Arbeiten im Rahmen der Möglichkeiten aufzuheben und das Wohnen wieder in den zentralen Bereichen zu verankern. Eine weitere Möglichkeit der Zulassung zusätzlicher Wohnnutzungen besteht in der Aufhebung von Teilbereichen der Kerngebiete.

Die vorliegende Studie dient dem Ziel, die bestehenden Kerngebiete im Hinblick auf die vorgenannten Möglichkeiten einer erweiterten Zulassung der Wohnnutzung im Erdgeschoss zu untersuchen und entsprechende Empfehlungen für abzugrenzende Teilbereiche zu formulieren.

2. Vorgehensweise

Entsprechend der historischen Entwicklung werden die beiden Ortskerne Übach und Palenberg separat dargestellt und untersucht. In einem ersten Teilschritt erfolgt eine parzellenscharfe Abgrenzung der beiden Untersuchungsbereiche. Die anschließenden Untersuchungsschritte dienen einerseits dem Ziel, Bereiche darzustellen und abzugrenzen, die für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in Frage kommen könnten. Andererseits werden auf Grundlage der Untersuchungsschritte Bereiche separiert, in denen die Kerngebietsnutzung aufgehoben werden könnte. Dazu werden für alle betroffenen Grundstücke die tatsächlichen Maße der Nutzung in Form der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl dargestellt, bzw. ermittelt. In einem weiteren Untersuchungsschritt werden die heutigen Nutzungen im Erdgeschoss kartiert und den nahversorgungsrelevanten, den zentrenrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. In diesem Zusammenhang wurden die kurzzeitigen und die dauerhaften Leerstände

kartiert. Insbesondere die Darstellungen der Dichten und der zentrenrelevanten Nutzungen erlauben Aussagen darüber, ob die jeweils untersuchten Flächen tatsächlich die Funktion eines Kerngebietes ausüben.

In einem dritten Untersuchungsschritt werden die heutigen Raumkanten, deren Bauweise und die Qualität des öffentlichen Raumes und deren Zugänge einer eingehenden Bewertung unterzogen. Auch hier stellt sich die Frage, ob die öffentlichen Räume die typische Struktur eines funktionierenden Kerngebietes aufweisen.

Des Weiteren werden die heutigen relevanten Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne wie Geschossflächenzahl und Geschossigkeit für das jeweilige Untersuchungsgebiet zusammenhängend dargestellt.

Die vorhandene Bebauung innerhalb der heutigen zentralen Bereiche wird auf der Grundlage der vorangegangenen Untersuchungsschritte anhand unterschiedlicher Kriterien drei Kategorien zugeordnet. Damit kristallisieren sich diejenigen Bereiche heraus, die für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ungeeignet, bedingt geeignet oder geeignet sind. Abschließend werden für die beiden untersuchten Bereiche spezifische und allgemeingültige Empfehlungen bezüglich der bestehenden Kerngebietsfestsetzungen formuliert.

3. Abgrenzung der Teilbereiche

Die beiden Ortskerne Übach und Palenberg werden im Folgenden jeweils separat dargestellt und untersucht. Dazu werden die beiden zu untersuchenden Teilbereiche parzellenscharf abgegrenzt (Pläne 1.01 und 2.01).

Die Abgrenzungen ergeben sich einerseits aus der Darstellung der Siedlungsschwerpunkte gemäß des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg, andererseits aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 40, 73, 75, 77 und 91 und deren bisherigen Änderungen.

Die sich daraus ergebenden Abgrenzungen werden ergänzt um diejenigen Bereiche, die gemäß § 34 BauGB bezüglich der Art der Nutzung als Kerngebiet eingestuft werden könnten. Des Weiteren werden die zentralen Versorgungsbereiche gemäß der Einzelhandelsuntersuchung berücksichtigt. Hier wird allerdings der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach um die Straße ‚Am Wasserturm‘ nicht einbezogen, weil dieser Bereich nicht den städtebaulichen Kriterien eines Kerngebietes entspricht und auch in Zukunft nicht als solcher festgesetzt werden sollte. Der heute bereits als Mischgebiet festgesetzte Bereich Kapellenstraße / Bahnhofstraße wird aufgrund seiner zentralen Lage in die Untersuchung einbezogen.

4. Bereich Übach – Bestandsanalyse und Auswertung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Darstellung der Geschossigkeit (Plan 1.02) verdeutlicht insbesondere diejenigen Bereiche, die drei und mehr Vollgeschosse aufweisen. Hier kristallisieren sich insbesondere der westliche und östliche Eingang in die Carolus-Magnus-Straße, der Rathausplatz, die Straße Em Koddess und die nördliche Bebauung an der Talstraße heraus. Der gesamte östliche Teilbereich ist mit Ausnahme der vorgenannten nördlichen Bebauung an der Talstraße nahezu durchgehend von einer zweigeschossigen Bebauung gekennzeichnet. Die Bebauung aller rückwärtigen Bereiche geht nicht über eine Eingeschossigkeit hinaus.

Die Darstellung der tatsächlichen Grundflächenzahl (Plan 1.03) ergibt ein sehr heterogenes Bild, das keinesfalls mit der Darstellung der Geschossigkeit korreliert. Die Bereiche Carolus-Magnus-Straße, nördlicher Rathausplatz, Em Koddess, nördliche Talstraße und nordwestlicher Kirchberg weisen vorrangig eine Grundflächenzahl von mindestens 0,4 auf, wobei im Bereich des westlichen Eingangs in die Carolus-Magnus-Straße und in den Bereichen um die Einmündung des Arndtweges, des nördlichen Rathausplatzes und Em Koddess die Bebauung zusätzlich bis zu einer GRZ von 1,0 verdichtet wurde. Vereinzelte Grundstücke, zumeist ohne rückwärtige Anbauten, haben eine Grundflächenzahl unterhalb von 0,4. Der östliche Teilbereich zeichnet sich tendenziell durch eine geringere Grundflächenzahl aus, wobei auch hier punktuell die Ausnutzung bis zur Kategorie 0,8 - 1,0 ansteigt.

Generell ist eine Grundflächenzahl oberhalb von 0,4 typisch für zentrale Ortslagen mit gemischten Bauflächen. Ursächlich sind zumeist geringgeschossige Anbauten, die als Lagerflächen für Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Diese Dichte kann allerdings dazu führen, dass für betroffene Räume im Erdgeschoss eine ausreichende Belichtung und Besonnung nicht sichergestellt werden kann und somit hier eine Wohnnutzung auszuschließen ist. Zu berücksichtigen ist dabei nicht nur der Ist-Zustand, sondern auch das gültige Planungsrecht und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten der Bebauung und der Gebäudeabstände. In Bereichen mit einer hohen GRZ ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Stellplatzbedarf für zusätzliche Wohnungen auf dem Grundstück realisiert werden kann, gering.

Insbesondere der östliche Bereich um den südlichen Kirchberg, die südliche Talstraße und die Quäkergracht weisen mit ihrer geringen Geschossigkeit und ihrer teilweise geringen Grundflächenzahl Strukturmerkmale auf, die nicht einem typischen Kerngebiet entsprechen.

4.2 Erdgeschossnutzung

Die Darstellung der Erdgeschossnutzung (Plan 1.04) verdeutlicht die Konzentration der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im westlichen Teilbereich einschließlich des nördlichen Kirchberges. Dieser Bereich ist identisch mit dem zentralen Versorgungsbereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße gemäß der Einzelhandelsuntersuchung. Auffallend ist der hohe Dienstleistungsanteil von 63 % innerhalb dieses Bereiches. Dieser hohe Anteil kann als Indikator für den Trading-Down-Effekt gewertet werden. Dieser Effekt ist ein typischer Entwicklungstrend von einem ehemals vollständigen Angebot zu einem zunehmenden Leerstand mit entsprechendem Imageverfall des Standortes. Der Plan 1.05 verdeutlicht den Leerstand, kartiert am 25. September 2014. Der Leerstand konzentriert sich auf den Bereich Em Koddess, auf kleine Geschäftslagen im Bereich Kirchplatz und lediglich auf punktuelle Lagen im Bereich der Carolus-Magnus-Straße.

Der hohe Dienstleistungsanteil kann insofern als Chance angesehen werden, dass damit weniger Anlieferungsverkehr verursacht wird und potentielle Wohnnutzungen nicht erheblich von Anlieferungslärm beeinträchtigt werden.

Die Konzentration der tertiären Nutzungen im westlichen Teilbereich zeigt, dass lediglich im Bereich Carolus-Magnus-Straße, Arndtweg, Friedrich-Ebert-Straße und Carlsplatz ein Rundlauf existiert, ansonsten der zentrale Bereich linear entwickelt ist. Aufgrund der städtebaulichen Ausgestaltung ist der vorgenannte Rundlauf nicht als attraktiv zu bezeichnen. Der Carolus-Magnus-Straße fehlt im Bereich des Rathausplatzes ein Anziehungspunkt.

Die kartierten Erdgeschossnutzungen werden gemäß der Einzelhandelsuntersuchung den Kategorien nahversorgungsrelevante Nutzung, zentrenrelevante Nutzung und nicht zentrenrelevante Nutzung zugeordnet (Plan 1.06). Die Darstellung zeigt die Konzentration der zentrenrelevanten Nutzungen im Bereich des Rathausplatzes und am Carlsplatz. Im Bereich der Carolus-Magnus-Straße haben sich lediglich punktuell insbesondere auf der nördlichen Straßenseite zentrenrelevante Nutzungen niedergelassen. Im östlichen Teilbereich fehlen bis auf die Stadthalle an der Freiheitstraße und einem kurzen Abschnitt am nördlichen Kirchberg zentrenrelevante Nutzungen gänzlich.

Da Kerngebiete von ihrer Zweckbestimmung gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, erfüllt der östliche Teilbereich diese Funktionen heute nicht. Auch der mittlere Teilabschnitt der Carolus-Magnus-Straße entspricht seiner zentralen Aufgabe aufgrund der geringen Dichte zentrenrelevanter Nutzungen als Kerngebiet nur begrenzt.

4.3 Raumstruktur und Wegebeziehungen

Die Darstellung der Raumstruktur und deren Bewertung (Plan 1.07) verdeutlicht die Raumqualitäten innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Stadträume der Carolus-Magnus-Straße, des Rathausplatzes, der Straßen ‚Kirchberg‘ und ‚Em Koddes‘ und der östlichen Talstraße zeichnen sich durch gefasste Räume mit nahezu geschlossenen Raumkanten aus. Somit sind diese Bereiche als stadträumlich positiv zu bezeichnen. Der geschlossene öffentliche Raum zeigt sich in diesen Bereichen identisch mit der zentralen Bedeutung dieses Raumes. Hingegen lassen die nördlichen Ortseingänge aus Richtung Friedrich-Ebert-Straße und der Bereich um die Quäkergracht eine entsprechende Qualität vermissen. Hier überwiegen die ungefassten Räume mit abschnittswisen Raumstörungen.

Die Darstellung des öffentlichen Raumes verdeutlicht die lineare Ausrichtung des zentralen Bereiches und das Fehlen eines attraktiven Rundlaufes. Zudem zeigt der Plan das Übergewicht des Rathausplatzes gegenüber der Carolus-Magnus-Straße. Dieses Übergewicht drückt sich aber nicht in den angrenzenden Nutzungen des Rathausmarktes aus. Hier sollte eine entsprechende Schwerpunktbildung und bauliche Ergänzung angedacht werden, um die Kerngebietsnutzung in diesem Bereich weiter aufzuwerten.

4.4 Bestehende Festsetzungen der Bebauungspläne

Im Plan 1.08. werden die für die Bewertung wesentlichen Festsetzungen zusammenhängend dargestellt. Neben der Geschossigkeit ist dies insbesondere die Geschossflächenzahl (GFZ). Der Plan verdeutlicht, dass die mit 2,2 und 2,4 höchsten Geschossflächenzahlen in den Bereichen Carolus-Magnus-Straße, Rathausplatz, Em Koddes und Talstraße festgesetzt wurden. Im westlichen Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Lessingstraße und im östlichen Bereich am Kirchberg und der Quäkergracht wurde eine GFZ von 2,0 normiert. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Kirchberg, Talstraße und Burgstraße wurde die GFZ bis auf 1,6 reduziert. Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse korrelieren mit den Geschossflächenzahlen: So wurden in den Bereichen Carolus-Magnus-Straße, Rathausplatz, Em Koddes und Talstraße mindestens vier Vollgeschosse festgesetzt. Punktuell wurde die Geschossigkeit bis zu sechs erhöht. Im östlichen Teilbereich um den Kirchberg und die Quäkergracht wurde die maximale Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse reduziert. Bemerkenswerterweise wurden alle straßenseitigen Geschossigkeiten als zwingend festgesetzt. In den vorwiegenden Bereichen ist das letzte Vollgeschoss nur in einem als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss zulässig.

Die festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse widerspricht in etlichen Abschnitten dem tatsächlichen Ortsbild. Zudem dürften die zwingende Ge-

geschossigkeit und der damit verbundene Aufwand für viele Hausbesitzer zu einem Investitionsverzicht führen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl wird nur in wenigen Bereichen tatsächlich ausgenutzt. So ist im Rahmen einer Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Änderung der Art der Nutzung oder der Zulassung von Wohnnutzungen zu prüfen, ob die zwingende Geschossigkeit generell aufzuheben und stattdessen entweder eine Bandbreite oder ein Maximalwert festzusetzen ist. Eine den Gegebenheiten angepasste Geschossigkeit hätte den Vorteil, dass das Verhältnis von sonstigen Wohnungen in den Obergeschossen zu kerngebietstypischen Nutzungen im Erdgeschoss reduziert werden würde. Damit könnte die generelle Zweckbestimmung des Kerngebietes eher gewahrt bleiben.

4.5 Auswertung der Analyse

Voraussetzung für die Realisierung von sonstigen Wohnnutzungen innerhalb der Kerngebiete ist die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Dazu muss gemäß Landesbauordnung NRW eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt werden. Des Weiteren sollte aufgrund der angespannten Verkehrsverhältnisse der private Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden und eine barrierefreie Umnutzung möglich sein. Insgesamt werden die möglichen Wohnlagen anhand folgender Kriterien beurteilt:

- Durch die Wohnnutzung werden keine zentrenrelevanten Nutzungen verdrängt
- Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,6
- Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 1,2
- Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung
- Belichtung und Besonnung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse
- Geringe Schallimmissionen z.B. durch angrenzenden Anlieferungsverkehr gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse
- Auf dem Grundstück sind hinreichende Flächen für private Stellplätze vorhanden

Anhand der vorgenannten Kriterien werden die potentiellen Erdgeschosswohnlagen folgenden Kategorien zugeordnet:

- Für eine Wohnnutzung ungeeignete Bereiche
- Für eine Wohnnutzung bedingt geeignete Bereiche
- Für eine Wohnnutzung geeignete Bereiche

Im Plan 1.09 ‚Auswertung Analyse‘ werden die Zuordnungen grafisch dargestellt. Der Plan verdeutlicht, dass der östliche Bereich mit Ausnahme des nördlichen Kirchberges und der Stadthalle an der Freiheitstraße insgesamt für eine Wohnnutzung geeignet ist. Im Bereich der Carolus-Magnus-Straße werden einzelne Teilabschnitte sowohl auf der nördlichen als auch auf der südlichen Seite als bedingt geeignet eingestuft.

5. Bereich Palenberg – Bestandsanalyse und Auswertung

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Darstellung der Geschossigkeit (Plan 2.02) zeigt die Bereiche, die drei und mehr Vollgeschosse aufweisen. Dieses ist insbesondere in der Kapellenstraße, auf der Nordseite der westlichen Kirchstraße, in der Aachener Straße zwischen Kirchstraße und Alte Poststraße und vereinzelt in der mittleren Kirchstraße der Fall. Der gesamte nördliche Teilbereich weist vorrangig zwei Vollgeschosse, vereinzelt drei Vollgeschosse auf. Rückwärtige Anbauten bestehen maximal aus einem Vollgeschoss.

In der Darstellung der tatsächlichen Grundflächenzahl (Plan 2.03) sind die Bereiche mit einer hohen Grundflächenzahl ab 0,6 identisch mit den Bereichen mit mindestens drei Vollgeschossen. Zusätzlich weist der Bereich der südlichen Alten Poststraße eine sehr hohe Dichte von über 0,8 auf. Auch im Bereich der nördlichen Alten Poststraße und der Poststraße übersteigt die Grundflächenzahl den Wert von 0,4, allerdings liegen hier etliche Grundstücke ungenutzt, sodass sich in diesem Teilbereich keine kerngebietstypische zusammenhängende geschlossene Bauweise entwickelt hat. Aus der engmaschigen Blockstruktur Palenbergs resultiert eine Vielzahl von Eckgrundstücken, die eine hohe Bebauungsdichte aufweisen. Aufgrund dieser Dichte ist häufig eine ausreichende Belichtung und Besonnung von potentiellen Wohnungen nicht gesichert.

5.2 Erdgeschossnutzung

Die Darstellung der Erdgeschossnutzung (Plan 2.04) zeigt die Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Palenberg. Die Anzahl der Betriebseinheiten liegt mit 85 12 Einheiten unterhalb des Wertes in Übach. Aufgrund einzelner größerer Betriebe und einer geringeren Flächenausdehnung des Siedlungsschwerpunktes weist Palenberg eine höhere Betriebsdichte als Übach auf. Die Betriebe sind bis auf den Bereich nördlich der Alten Poststraße und den Bereich der mittleren Kirchstraße gleichmäßig innerhalb des Siedlungsschwerpunktes verteilt. Der vorwiegend genutzte Bereich ist identisch mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß der Einzelhandelsuntersuchung. Auch Palenberg weist wie Übach mit 61 % einen hohen Dienstleistungsanteil auf, der hier ebenfalls als Indiz für den einsetzenden Trading-Down-Effekt gewertet werden kann. Dieser Effekt zeigt sich insbesondere durch den wesentlich höheren Leerstand von 29 Geschäften. Der Leerstand ist umso gravierender, weil davon größere Betriebseinheiten betroffen sind (siehe Plan 2.05), kartiert am 25. September 2014). Der Leerstand betrifft im Wesentlichen nicht die Hauptachse Kapellenstraße / Kirchstraße. Eine nicht unbedeutende Ausnahme ist allerdings das Eckgebäude Aachener Straße / Kapellenstraße. Aufgrund der beson-

deren städtebaulichen Lage wirkt sich dieser Leerstand besonders negativ auf die angrenzenden Straßen aus.

Die Verteilung der Leerstände verdeutlicht, dass sich der Einzelhandel trotz eines vorhandenen Rundlaufes vorrangig an der Achse Kapellenstraße / Kirchstraße ausrichtet. Diese Aussage wird unterstrichen durch die Darstellung der Nutzungsverträglichkeit (siehe Plan 2.06). Der Plan zeigt, dass sich ein vergleichsweise hoher Anteil an zentrenrelevanten Nutzungen im Bereich dieser Achse angesiedelt hat. Hingegen fehlen im nördlichen Teilbereich zentrenrelevante Nutzungen bis auf eine Ausnahme gänzlich. Somit erfüllt dieser Bereich seine ihm zugedachte Funktion als Kerngebiet in keiner Weise. Der Bereich der Bahnhofstraße als Endpunkt der Achse Kapellenstraße / Kirchstraße sollte durch die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Nutzungen aufgewertet werden.

5.3 Raumstruktur und Wegebeziehungen

Die Darstellung der Raumstruktur und deren Bewertung (Plan 2.07) zeigt die Ausgestaltung des heutigen Straßenraumes innerhalb des Untersuchungsgebietes. Der Straßenverlauf der Achse Kapellenstraße / Kirchstraße zeichnet sich durch einen gefassten Raum mit abschnittsweise geschlossenen Raumkanten aus. Dieser positive öffentliche Raum ist in diesem Bereich identisch mit der zentralen Bedeutung dieser Achse. Nördlich und südlich dieser Achse gelegene Straßen weisen nur in kurzen Abschnitten positive Raumstrukturen auf und sind vorwiegend als gestört zu bezeichnen. Insbesondere nördlich der Alten Poststraße löst sich das Raumgefüge nahezu auf und lässt keine Raumstrukturen erkennen. Dieser Bereich entspricht in keiner Weise den Kriterien eines kerngebietstypischen Stadtraumes.

Der ehemalige REWE-Markt im Bereich ‚Im Mühlenmarkt‘ stellt sich als Solitärbau innerhalb des Blockinnenbereiches dar und widerspricht vollkommen der ortsüblichen Raumstruktur. Hier sollte die Geschäftsaufgabe als Chance gesehen werden, den Blockinnenbereich stadträumlich aufzuwerten.

Die Darstellung der Raumstruktur verdeutlicht das heutige Straßennetz, das einen Rundlauf möglich macht. Die versetzten und T-förmigen Straßeneinmündungen schaffen die Voraussetzung für attraktive Straßenräume, die sich jedoch in der heutigen Raumbildung nicht zeigen.

5.4 Bestehende Festsetzungen der Bebauungspläne

Im Plan 2.08 werden die für die Bewertung der Eignung für das Wohnen wesentlichen Festsetzungen zusammenhängend dargestellt. Dazu zählt neben der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse insbesondere die maximal mögliche Geschossflächenzahl.

Geschossflächenzahlen mit 2,4 und mehr ergeben sich an der Ecke Aachener Straße/ Kapellenstraße und in der mittleren Kirchstraße. Ansonsten wurde nahezu flächendeckend eine GFZ von maximal 2,0 normiert. Im Bereich des Mischgebietes (MI) wurde bis auf das Eckgrundstück eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde vorrangig mit drei, punktuell bis zu fünf festgesetzt. Für rückwärtige Anbauten wurde maximal eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Wie im Bereich Übach wurden die straßenseitigen Geschossigkeiten bis auf das Mischgebiet nahezu komplett als zwingend vorgegeben. Im mittleren Abschnitt der Aachener Straße entspricht diese Festsetzung zu großen Teilen den Gegebenheiten. In den übrigen Bereichen liegt die tatsächliche Geschossigkeit unter den festgesetzten Werten der Bebauungspläne. Auch in Palenberg sollte wie in Übach die zwingende Geschossigkeit aufgehoben werden.

5.5 Auswertung der Analyse

Aufgrund des engen Straßenraumes und der kleinteiligen Blockstruktur weist Palenberg eine höhere Grundstücksausnutzung und damit eine dichtere Bebauung als Übach auf. Umso mehr steht bei der Bewertung der einzelnen potentiellen Wohnlagen eine ausreichende Besonnung und Belichtung im Vordergrund. Positiv bewirkt das enge Straßennetz eine bessere Anfahrbarkeit von möglichen privaten Stellplätzen. Die Kriterien zur Beurteilung der einzelnen Wohnlagen entsprechen den unter 4.5 aufgeführten Kriterien. Anhand dieser Kriterien werden die potentiellen Erdgeschosswohnlagen folgenden Kategorien zugeordnet:

- Für eine Wohnnutzung ungeeignete Bereiche
- Für eine Wohnnutzung bedingt geeignete Bereiche
- Für eine Wohnnutzung geeignete Bereiche

Im Plan 2.09 ‚Auswertung Analyse‘ werden die Zuordnungen grafisch dargestellt. Der Bereich der Hauptachse Kapellenstraße / Kirchstraße wird bis auf den mittleren Abschnitt der Kirchstraße als ungeeignet eingestuft. Auch der mittlere Abschnitt der Kirchstraße wird trotz Angrenzung an die öffentliche Grünfläche als ungeeignet beurteilt. Der Bereich nördlich der Alten Poststraße wird trotz Hochlage der Poststraße und der daraus resultierenden Lärmemissionen als geeignet dargestellt.

6. Empfehlungen für das weitere Vorgehen

6.1 Generelle Empfehlungen

Für die Bereiche, die in den rechtsgültigen Bebauungsplänen von Übach und Palenberg als Kerngebiete festgesetzt sind, werden zwei grundsätzliche Maßnahmen empfohlen:

- Für Teilbereiche soll zukünftig als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt werden.
- In den verbleibenden Teilbereichen soll generell ab dem 1. Obergeschoss neben den allgemein zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes sonstiges Wohnen zugelassen werden. In entsprechenden Abschnitten soll Wohnen auch im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Gemäß der vorausgegangenen Untersuchung lassen sich sowohl im Bereich Übach als auch in Palenberg Bereiche abgrenzen, die trotz Kerngebietsfestsetzung nicht die Funktionen einer derartigen Nutzung ausüben. Das betrifft insbesondere diejenigen Bereiche, die keine zentrenrelevanten Nutzungen und nur eine äußerst geringe Dichte von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweisen und diejenigen Bereiche, die sich durch eine geringe Baudichte und Geschossigkeit auszeichnen. Insgesamt sind somit Bereiche gemeint, die strukturell nicht einer Kerngebietsfestsetzung entsprechen. Hier sollte stattdessen zukünftig als Art der Nutzung ‚Mischgebiet‘ festgesetzt werden. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen ‚nicht wesentlich‘ stört, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist es durchaus zulässig, dass in einem Teil des Mischgebietes vorwiegend Wohngebäude errichtet werden und in einem anderen Teil sich vorwiegend gewerbliche Anlagen unterschiedlicher Nutzungsart ansiedeln. Insgesamt trägt das Mischgebiet aufgrund seiner Nutzungsmischung zur Belebung des Standortes bei.

Generell kann es bei einer geänderten städtebaulichen Zielvorstellung planerisch sinnvoll sein, längerfristig als Satzung beschlossene Bebauungspläne aufzuheben oder zu ändern, um damit zeitgemäße städtebauliche Möglichkeiten zu eröffnen, zumal dann, wenn diese Bebauungspläne nicht vollzogen worden sind.

Zu beachten ist, dass in Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl bei 1,0, für die Geschossflächenzahl bei 3,0 liegt. Für Mischgebiete gelten Werte von 0,6 bzw. 1,2. Des Weiteren gelten gemäß § 6 Landesbauordnung NRW im Kerngebiet Abstandflächen von 0,5 x Gebäudehöhe, in Mischgebieten von 0,8 x Gebäudehöhe.

Somit könnte ein Planungsschaden vorliegen, wenn durch Änderung der Baurechte existierende Nutzungsrechte beeinträchtigt werden. Gemäß § 42 BauGB kann die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung Entschädigungsansprüche auslösen, wenn durch die Änderung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Wird die zulässige Nutzung nach Ablauf der Siebenjahresfrist aufgehoben, kann der Eigentümer nur Entschädigungen für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere dann, wenn infolge der Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der bisherigen Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Durch die seit September 2013 gültige Änderung der Baunutzungsverordnung hat der Gesetzgeber eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächen- und Geschossflächenzahl ermöglicht, ohne dafür besondere städtebauliche Gründe anführen zu müssen. Voraussetzung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, dass die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Daraus folgt, dass bei Änderung eines Kerngebietes in ein Mischgebiet die Möglichkeit besteht, die bisherigen Maße der Nutzung weitestgehend zu erhalten, um damit eventuelle Entschädigungsansprüche zu minimieren. In den meisten Fällen wird die Festsetzung eines Mischgebietes ohnehin den Wünschen des Grundstückseigentümers entsprechen, weil die Nutzungsmöglichkeit durch die zusätzliche generelle Wohnnutzung verbessert wird und für die ursprüngliche Kerngebietsnutzung in den betroffenen Bereichen keine Nachfrage besteht.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Neben Geschäftsbüro- und Verwaltungsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sind allgemein auch sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Während die BauNVO 1977 Wohnungen nur oberhalb eines zu bestimmenden Geschosses zuließ, sind seit der Novellierung 1990 Wohnungen auch im Erdgeschoss möglich. Voraussetzung ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO eine entsprechende Regelung innerhalb des Bebauungsplanes für sonstige Wohnungen. Dabei bezieht sich diese Regelung nicht nur auf die vertikale, sondern auch auf die horizontale Gliederung des Kerngebietes. Die Beschränkung sonstiger Wohnungen auf Teile des Kerngebietes schließt keinesfalls andere Nutzungen in diesen Bereichen aus. Unter ‚sonstige‘ Wohnungen sind dabei solche Wohnungen ohne die Zweckbindung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zu verstehen. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO gestattet allerdings keine unbeschränkte Festsetzung von Wohnungen für sämtliche Kerngebiete eines Bebauungsplanes. Erlaubt sind vielmehr nur solche Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO, nämlich der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu dienen, gewahrt wird.

Kerngebiete erfüllen zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges, indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereiches bieten. Welche konkreten Anforderungen dabei an die Zentralität zu stellen sind, hängt von der Struktur und der Größe der jeweiligen Gemeinde ab. Insofern ist der Begriff der zentralen Einrichtungen relativ zu verstehen.

Auch die Frage, ab welcher Wohnungsdichte die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes nicht mehr gewahrt ist, ist quantitativ nicht zu beantworten. Allerdings wird deutlich, dass durch die Wohnnutzung zentrenrelevante Nutzungen nicht verdrängt werden dürfen. Das heißt, dass in Straßenabschnitten mit vorwiegend zentrenrelevanten Nutzungen im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zuzulassen ist. Durch die zentrenrelevante Nutzung wird gewissermaßen ein hoher Wohnungsanteil relativiert. Dies wäre nicht möglich, wenn neben der Wohnnutzung vorrangig nicht zentralörtliche, nicht kerngebietstypische Einrichtungen existieren, die eher einer mischgebietstypischen Nutzungsstruktur entsprechen.

Für die Beurteilung, ob durch die Zulassung sonstiger Wohnungen die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt wird, kommt es nicht zwingend allein darauf an, in welchem Umfang der Bebauungsplan sonstiges Wohnen planerisch zulässt. Wenn z.B. aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten Wohnen faktisch auszuschließen ist, dass sich in einem Kerngebiet Wohnnutzung aufgrund fehlender gesunder Wohnverhältnisse tatsächlich in einem erheblichen Umfang ansiedelt, wäre nach wie vor die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

Die Zulassung der Wohnnutzung bedarf einer Rechtfertigung aus städtebaulichen Gründen. In den vorliegenden Fällen sollen durch die Wohnnutzung die gewachsenen Strukturen erhalten bzw. fortentwickelt werden und der Gefahr einer Verödung der Stadtzentren entgegengewirkt werden.

Für beide Teilbereiche werden generell ab dem 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen zugelassen, weil davon auszugehen ist, dass die Wohnverhältnisse nicht durch rückwärtige Anbauten beeinträchtigt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass ab dem 1. Obergeschoss nur in sehr begrenztem Umfang zentrenrelevante Nutzungen verdrängt werden können.

6.2 Bereich Übach

Aufgrund der nicht kerngebietstypischen Stadt- und Nutzungsstruktur wird empfohlen, den gesamten östlichen Bereich von der Nutzungsart ‚Kerngebiete‘ in ‚Mischgebiete‘ zu ändern (Plan 1.10). Ausgenommen ist der nordöstlichste Teilabschnitt der Straße ‚Kirchberg‘, der innerhalb des Kerngebietes verbleiben sollte (Kirchberg 3, 5 und 7 sowie Talstraße 2). Die Größe der überbaubaren Flächen schließt bereits heute eine komplette Nutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 aus. Dieser Wert sollte in Anlehnung an die tatsächlich mögliche GRZ reduziert werden. Die Geschossflächenzahl ist dementsprechend anzupassen. Eine Überschreitung der maximalen Werte gemäß § 17 BauNVO kann städtebaulich hinreichend begründet werden. Dafür bedarf es gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO keiner besonderen städtebaulichen Gründe.

Im westlichen Teilbereich werden nach Maßgabe des zu ändernden Bebauungsplanes gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Teilabschnitten Wohnungen auch im Erdgeschoss zugelassen. Dabei handelt es sich um insgesamt vier Abschnitte im Verlauf der Carolus-Magnus-Straße. Die vier Abschnitte liegen jeweils in Straßenbereichen, die keine oder nur wenige zentrenrelevante Nutzungen aufweisen. Im Bereich um die Einmündung des Arndtweges werden bewusst keine Wohnungen zugelassen. Damit soll in dem Eingangsbereich deutlich die allgemeine Nutzung des Kerngebietes signalisiert werden. Zudem besteht durch eine zu großzügige Genehmigung von Wohnungen im Erdgeschoss die Gefahr, dass die tertiäre Nutzung in den Hintergrund tritt und ‚überfremdet‘ wird. Ein funktionierendes Kerngebiet, das nicht aus einem Rundlauf besteht, setzt voraus, dass der Käufer durch attraktive Geschäfte durch das Kerngebiet geleitet wird.

6.3 Bereich Palenberg

Aufgrund nicht kerngebietstypischer Strukturen wird der nördliche Teilbereich gemäß Plan 2.10 von der Nutzungsart ‚Kerngebiete‘ in ‚Mischgebiete‘ geändert. Im Bereich ‚Im Mühlenhof‘ sollte der Solitärbau aufgegeben und durch ergänzende Wohngebäude eine Blockstruktur aufgebaut werden. Im Zusammenhang mit dieser Neuordnung sind die Maße der Nutzung entsprechend anzupassen. In den übrigen Bereichen schließt die Größe der überbaubaren Flächen die Ausnutzung des Maximalwertes der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 aus. Hier sollte eine moderate Reduzierung der GRZ vorgenommen werden, ohne zwingend den Höchstwert von 0,6 für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO einhalten zu müssen.

Im zentralen Bereich der Kirchstraße sollte aufgrund der hier ansässigen zentrenrelevanten Nutzungen auf eine Wohnnutzung im Erdgeschoss verzichtet werden. Es wird vorgeschlagen, in den jeweiligen Übergangsbereichen wie z.B. an der Aachener Straße oder im östlichen Abschnitt der Kirchstraße Wohnen auch im Erdgeschoss zuzulassen.

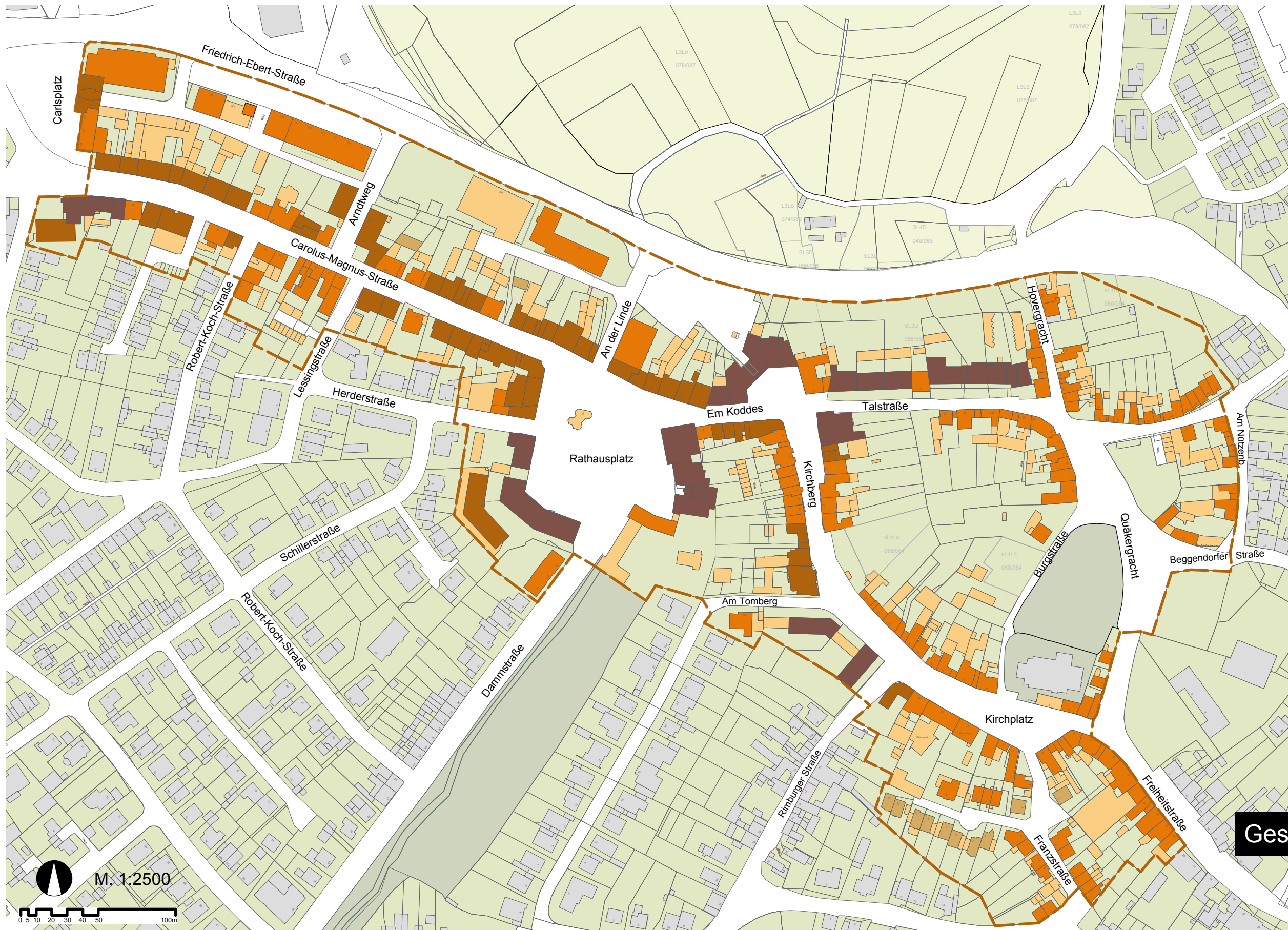
Aufgrund der Bedeutung der zentralen Achse Kapellenstraße / Kirchstraße sollte im Bereich der Kapellenstraße im Erdgeschoss trotz des MI-Gebietes möglichst kein Wohnen vorgesehen werden.



Abgrenzung MK-Gebiete

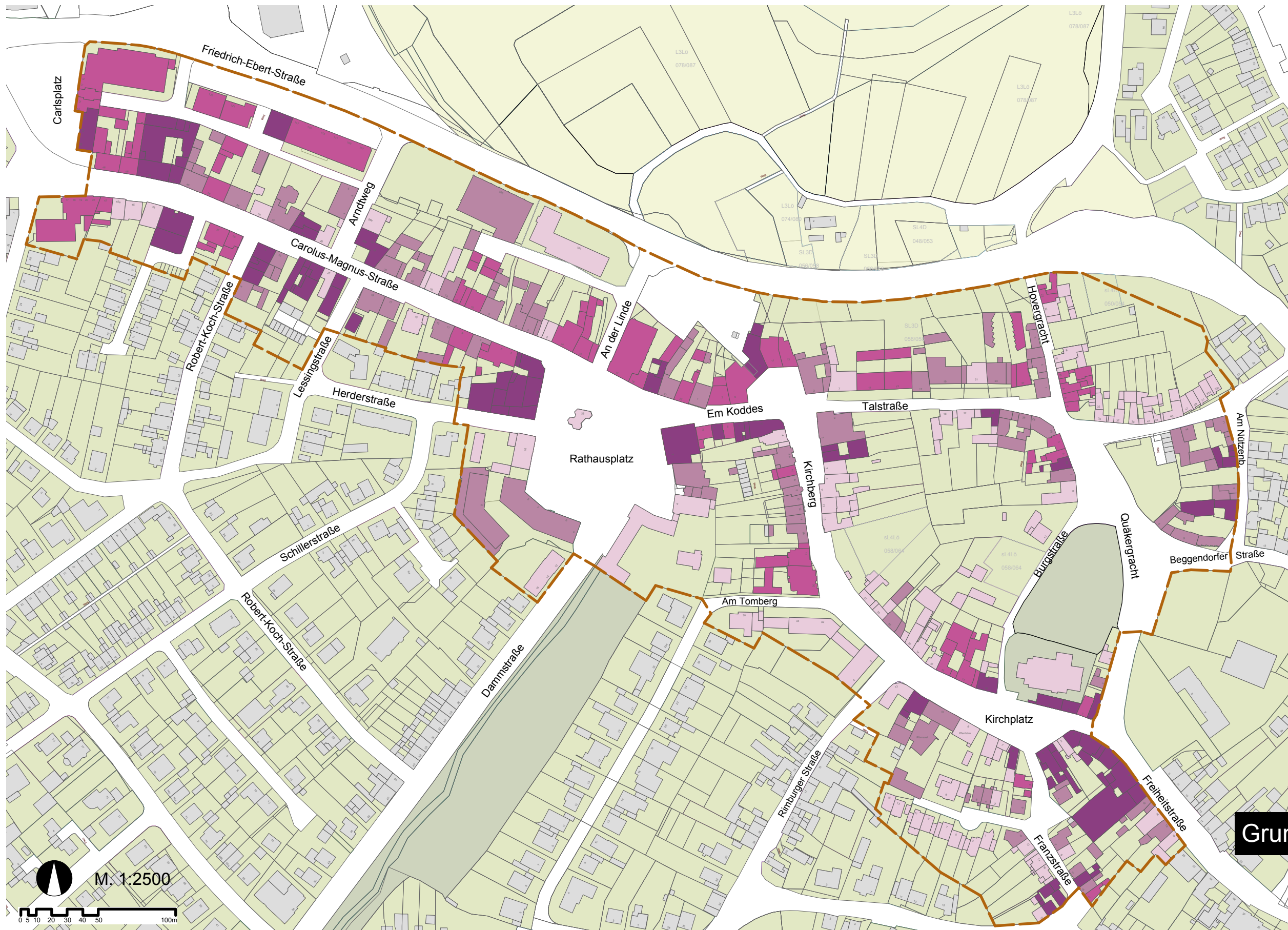
Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

- | | | | |
|--|-------------------------|---|---|
|  | Öffentliche Grünflächen |  | Verkehrsflächen |
|  | Grundstücksflächen |  | Abgrenzung MK-Gebiete |
|  | Sonstige Flächen | | (Kombination aus Siedlungsschwerpunkt gemäß FNP und Bebauungsplanfestsetzungen) |



Geschosse

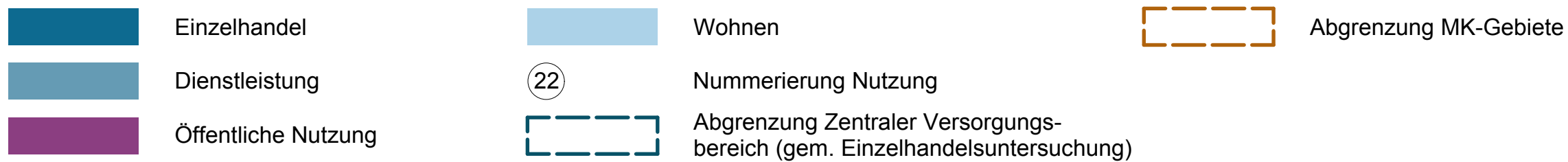
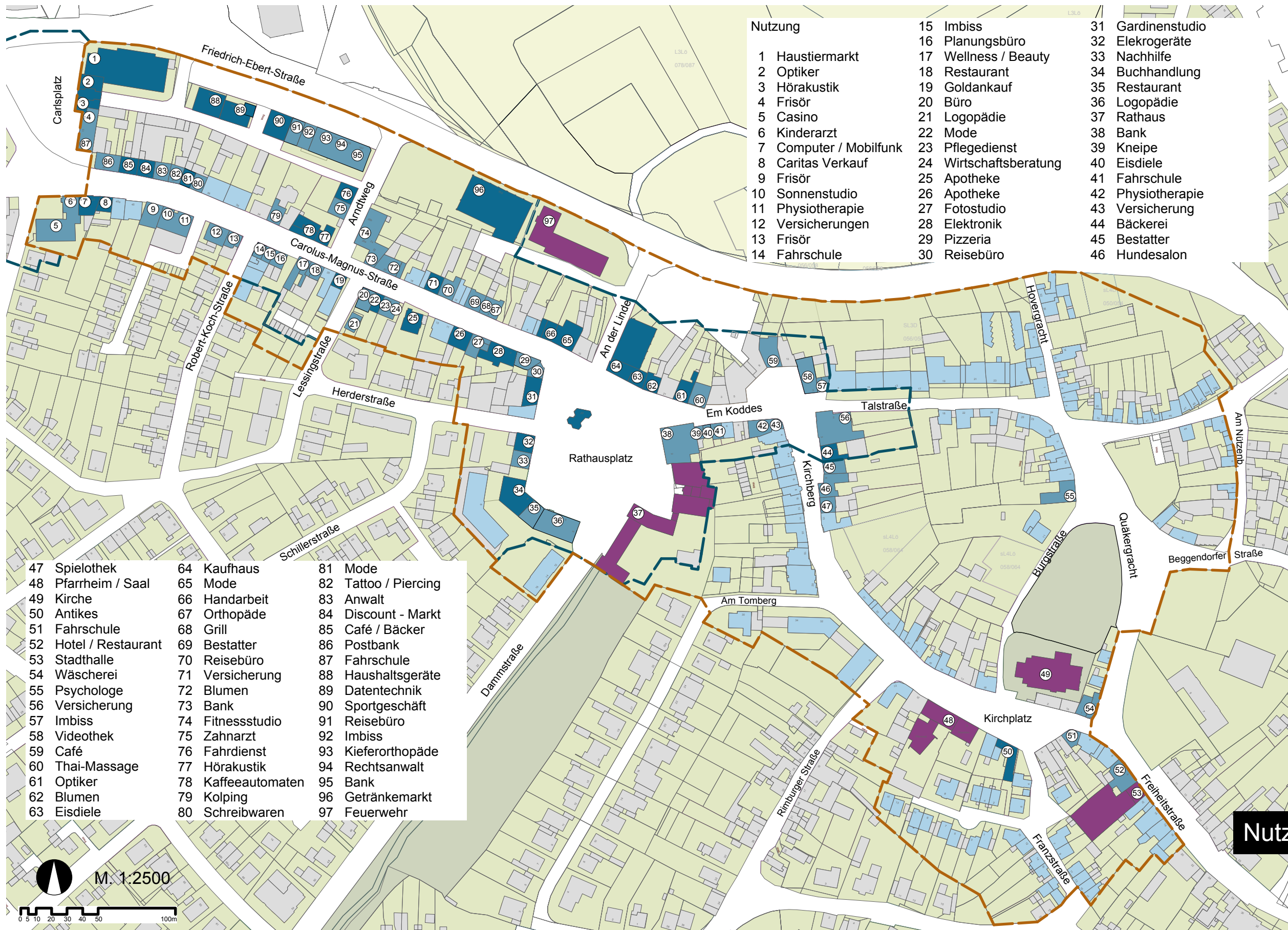
Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014



Grundflächenzahl

Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

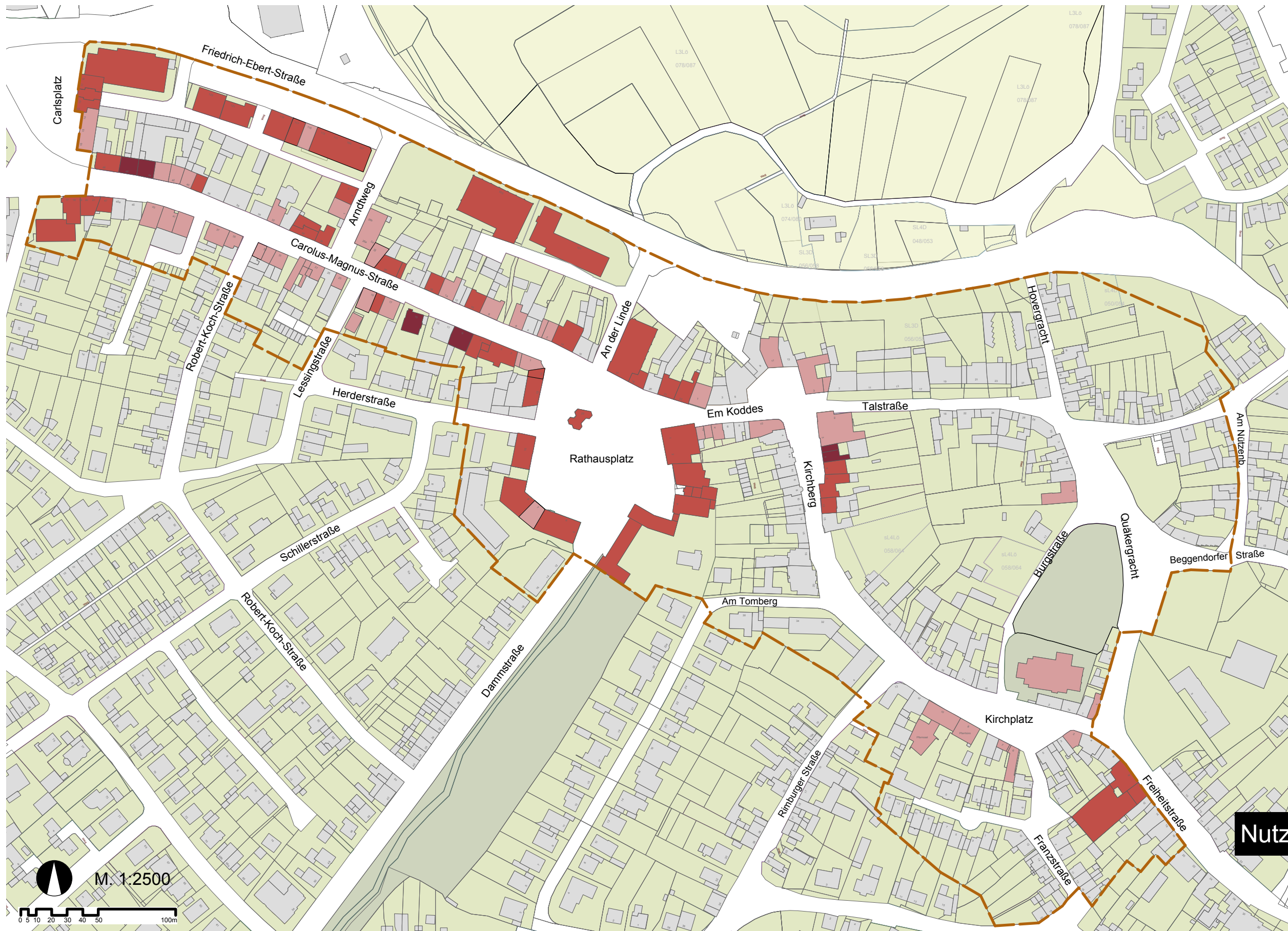






- Leerstand Erdgeschoss dauerhaft (länger als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss kurzzeitig (kürzer als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss zwischenzeitlich

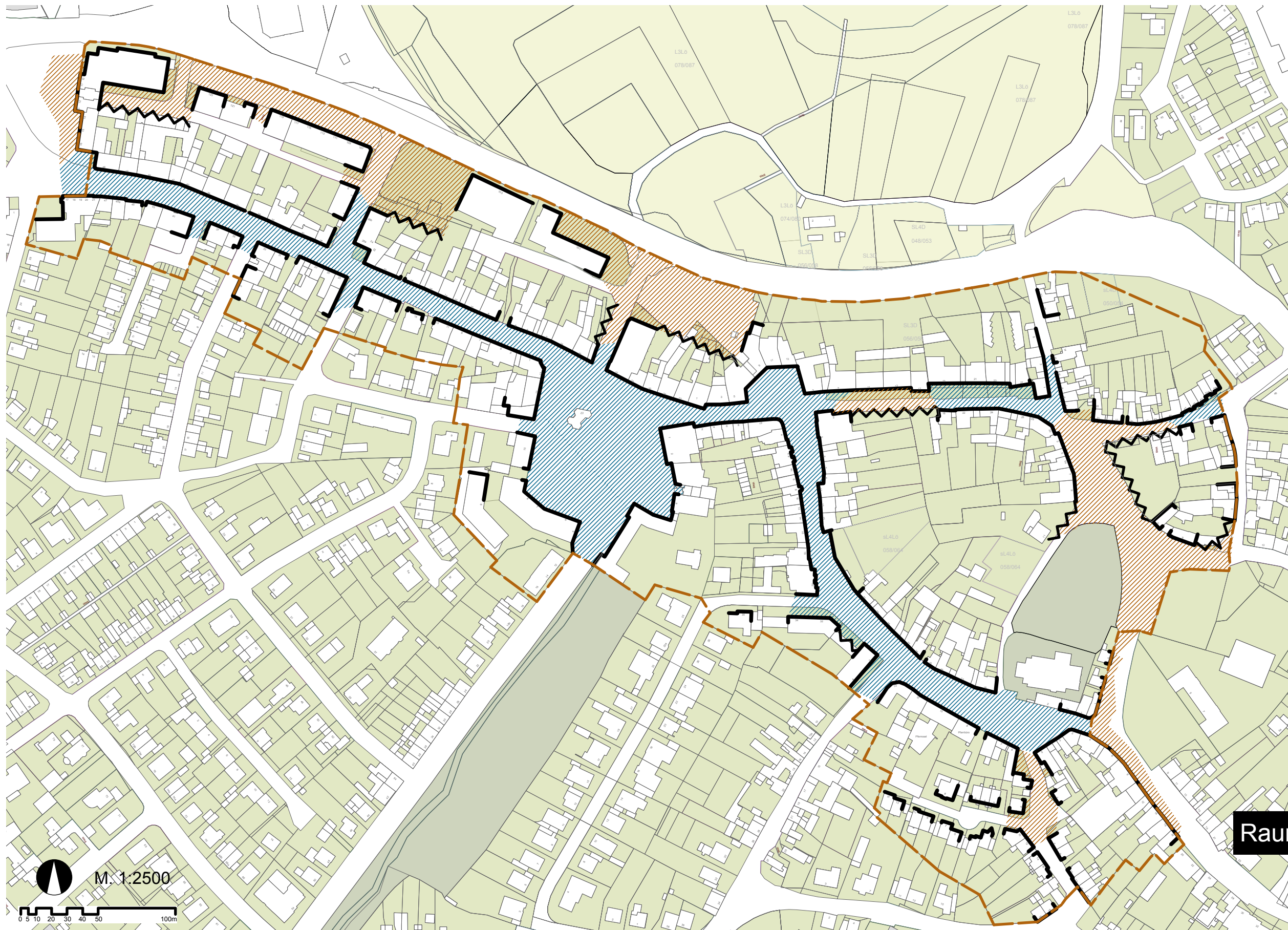
- 13 Nummerierung Leerstand
- Abgrenzung MK-Gebiete



Nutzungsverträglichkeit

Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

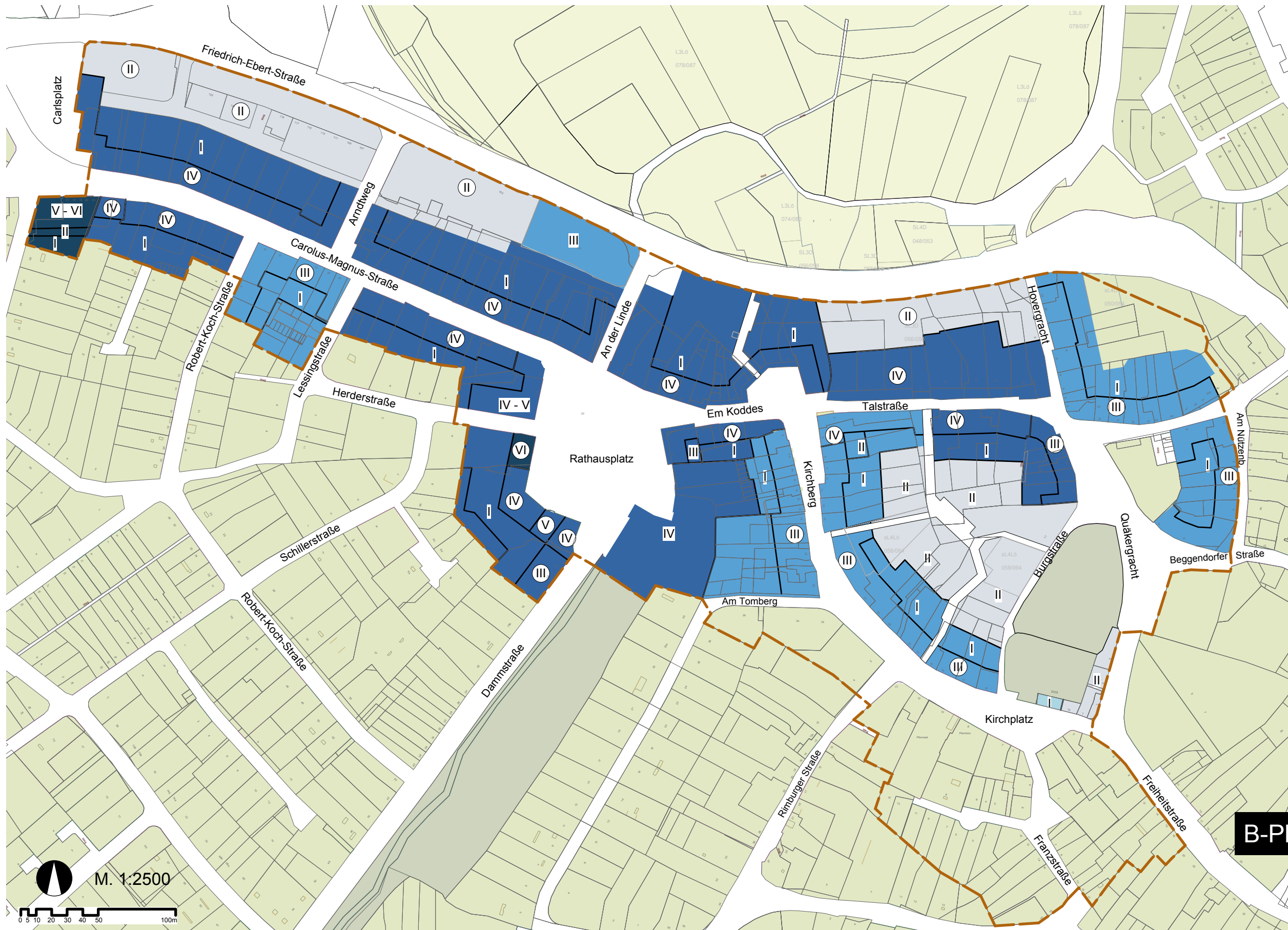
- | | | | |
|--|---------------------------------|--|---|
|  | Nahversorgungsrelevante Nutzung |  | Abgrenzung MK-Gebiete |
|  | Zentrenrelevante Nutzung | | |
|  | Nicht zentrenrelevante Nutzung | | (Zuordnung gemäß Einzelhandelsuntersuchung) |



Raumstruktur

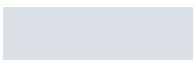
Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

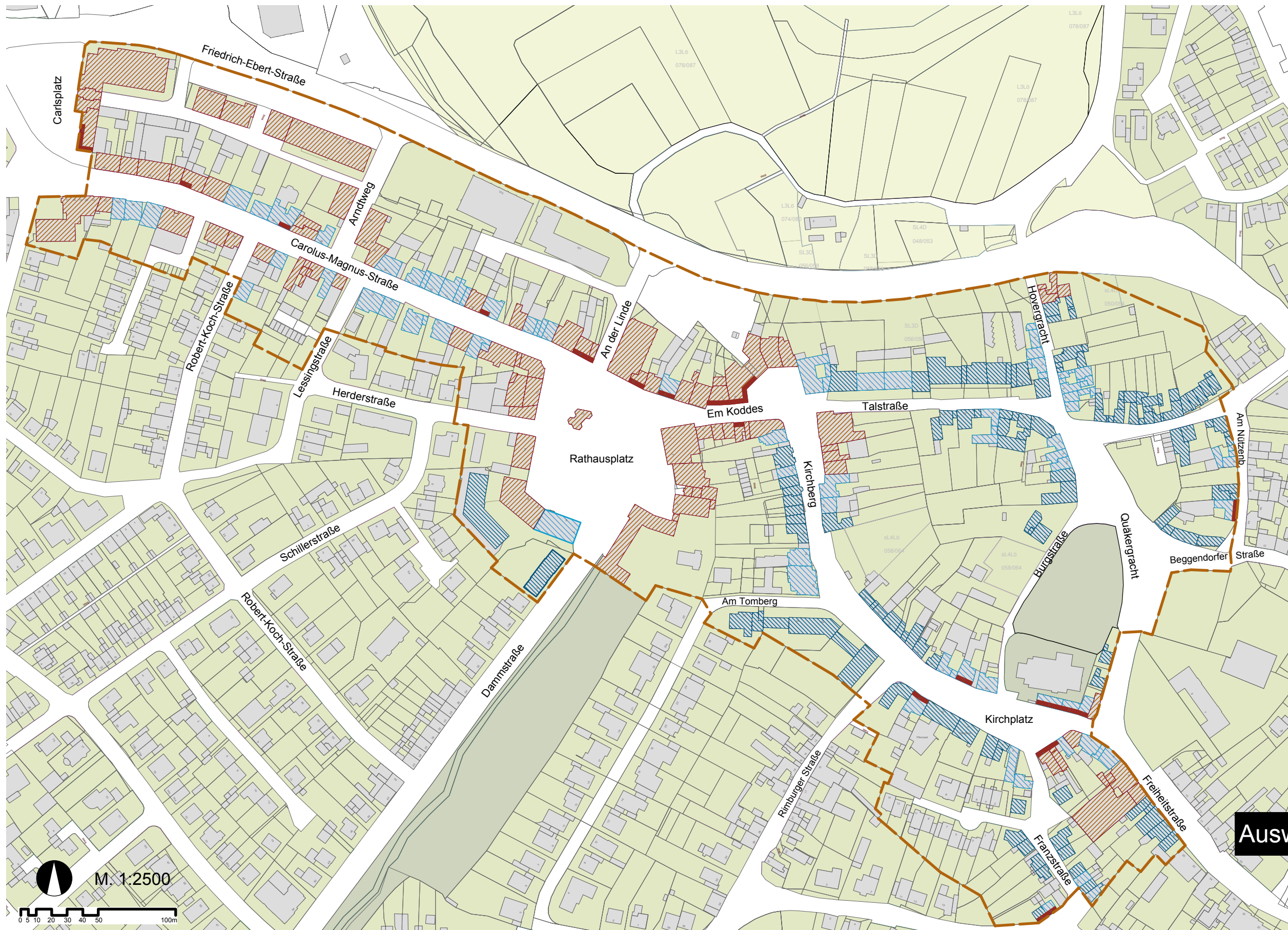




B-Plan Festsetzungen

Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

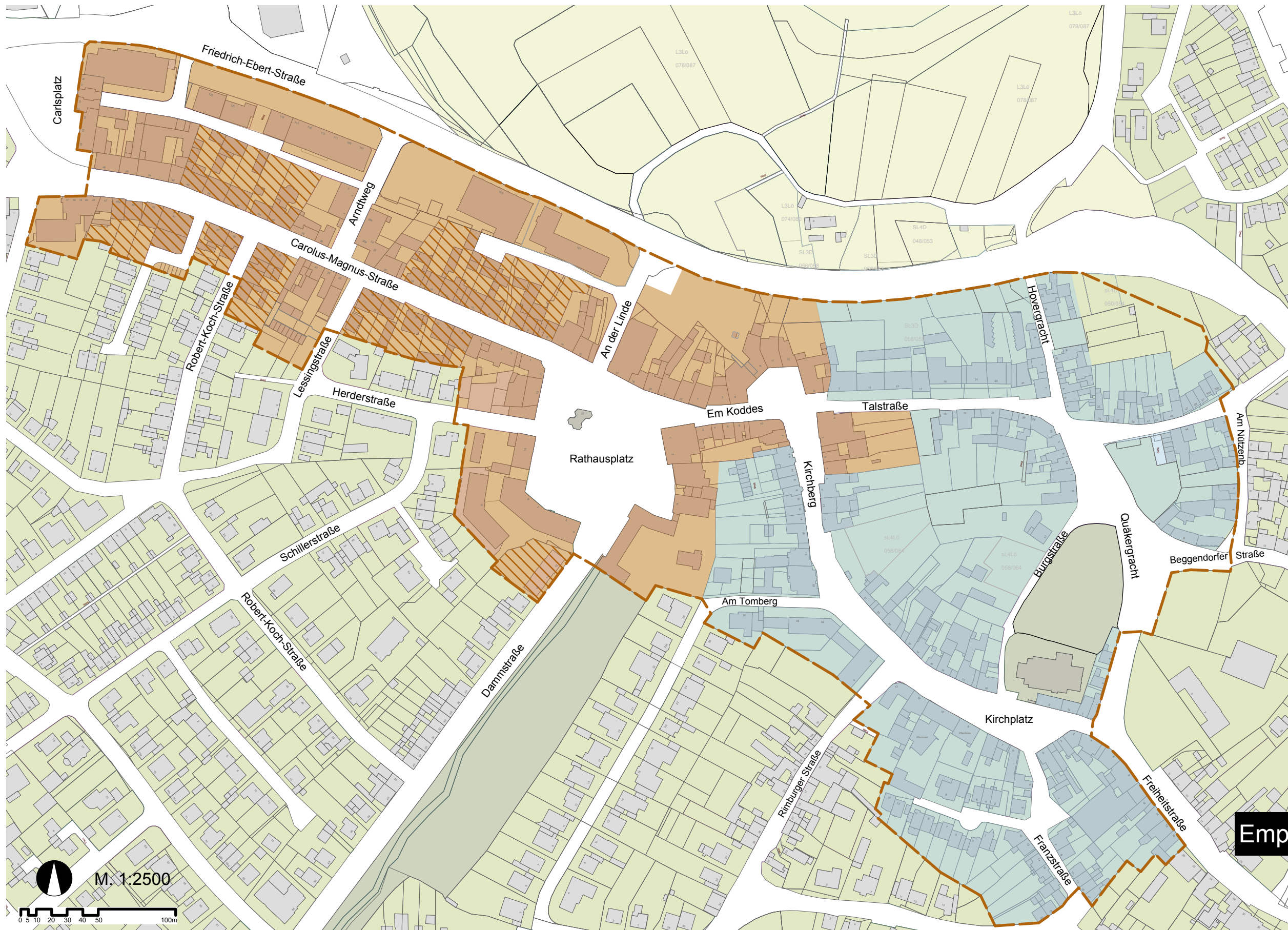
	GFZ 2,4		GFZ 1,6		Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	GFZ 2,2		GFZ 1,0		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	GFZ 2,0		Zahl der Vollgeschosse		Abgrenzung MK-Gebiete
(Festsetzungen gemäß bestehender Bebauungspläne)					



Auswertung Analyse

Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 08.04.2015

- | | | | |
|--|---|---|-------------------------|
|  | Für eine Wohnnutzung im EG ungeeignete Bereiche |  | Markierung Leerstand EG |
|  | Für eine Wohnnutzung im EG bedingt geeignete Bereiche |  | Abgrenzung MK-Gebiete |
|  | Für eine Wohnnutzung im EG geeignete Bereiche | | |

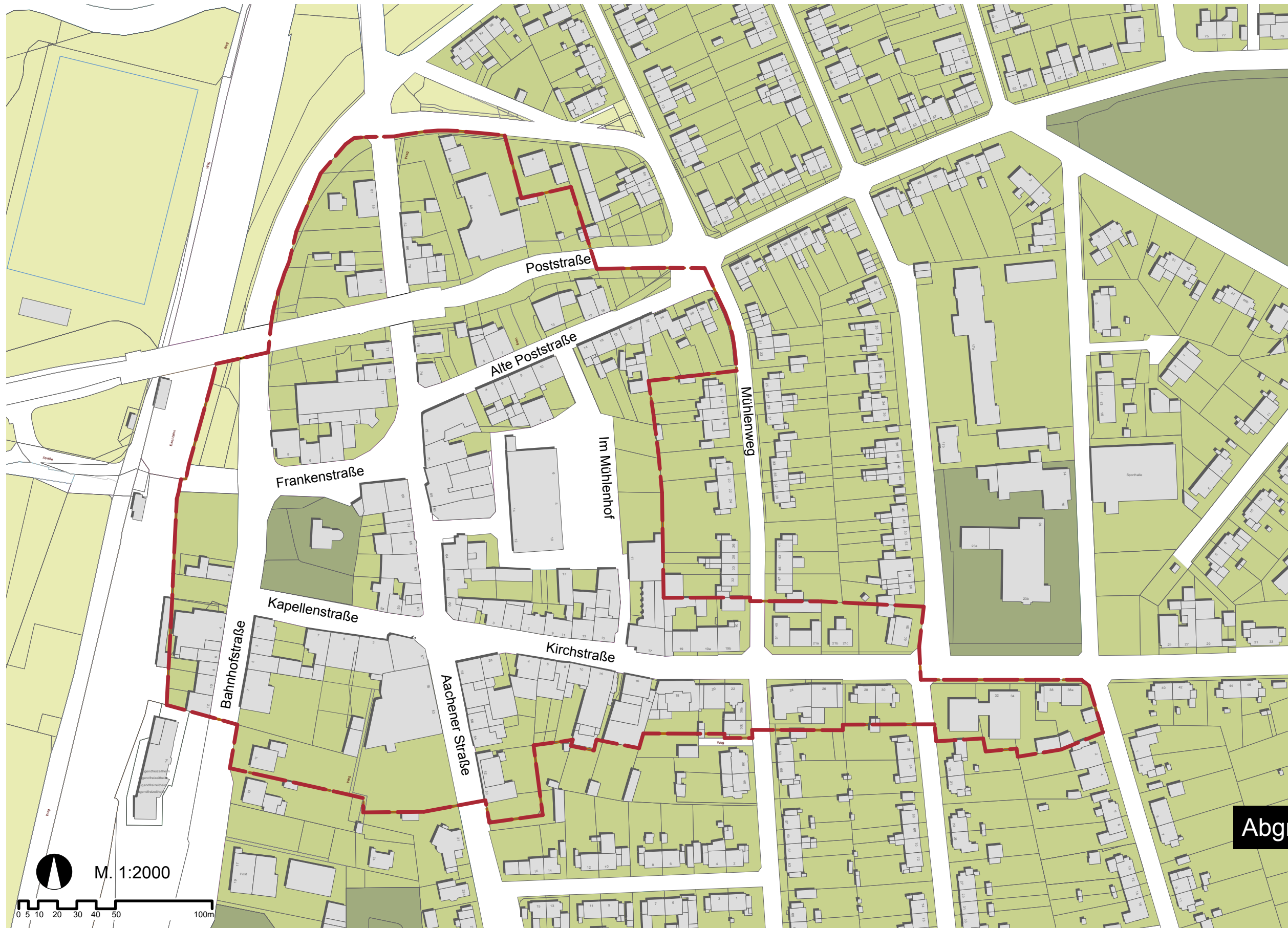


Empfehlungen

Bereich Übach
RaumPlan Aachen
Stand: 08.04.2015

-  Umwandlung MK-Gebiete
-  Erhaltung MK-Gebiete, Wohnungen ab 1. OG
-  Erhaltung MK-Gebiete, Wohnungen generell zulässig

 Abgrenzung MK-Gebiete



Abgrenzung MK-Gebiete

Bereich Palenberg
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

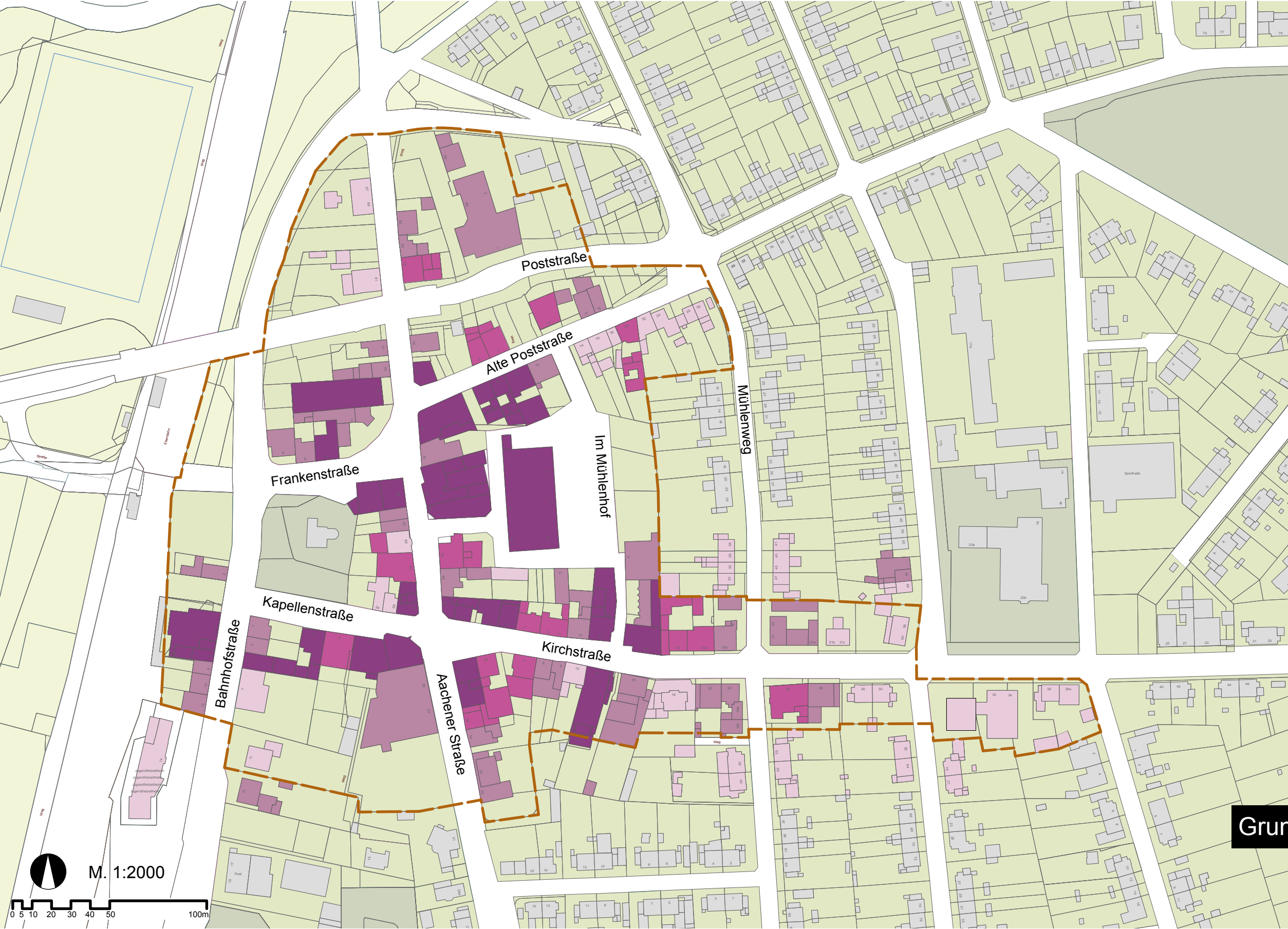
- | | | | |
|--|-------------------------|---|---|
|  | Öffentliche Grünflächen |  | Verkehrsflächen |
|  | Grundstücksflächen |  | Abgrenzung MK-Gebiete |
|  | Sonstige Flächen | | (Kombination aus Siedlungsschwerpunkt gemäß FNP und Bebauungsplanfestsetzungen) |



Geschosse

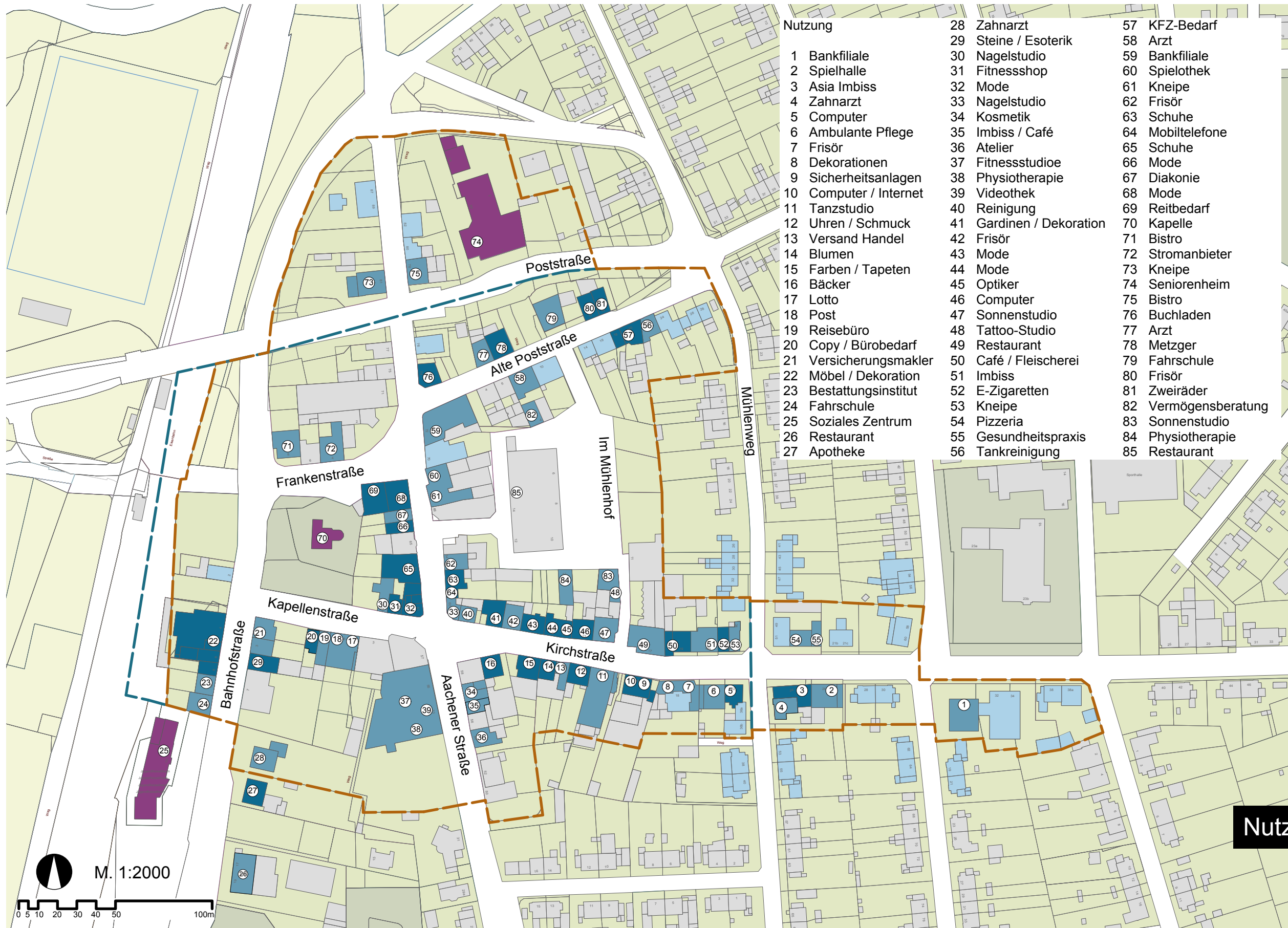
Bereich Palenberg
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014





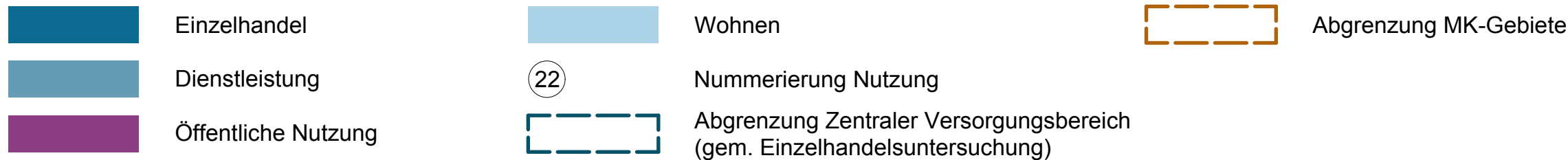
Grundflächenzahl

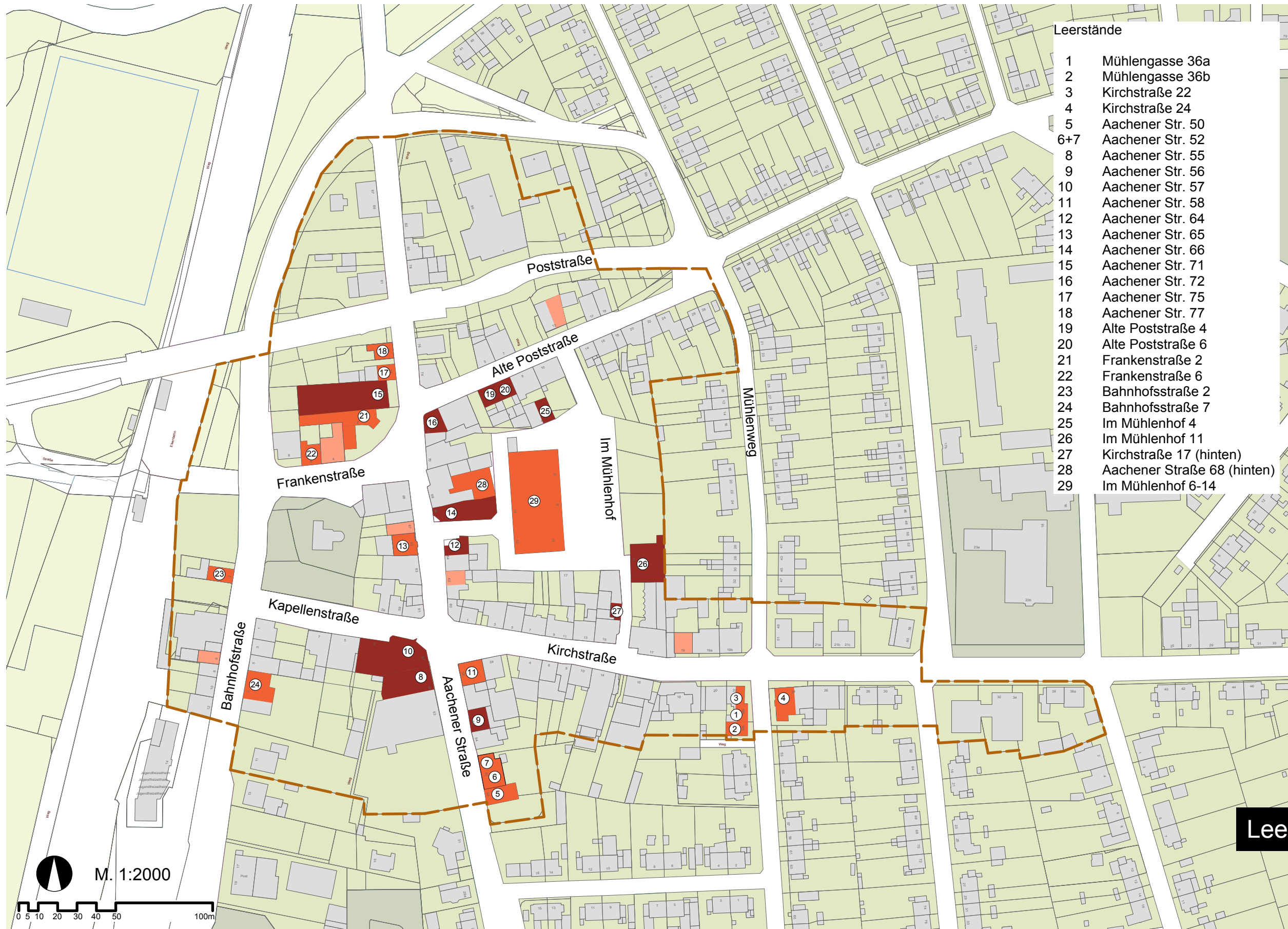
Bereich Palenberg
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014



Nutzung Erdgeschoss

Bereich Palenberg
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014





Leerstände

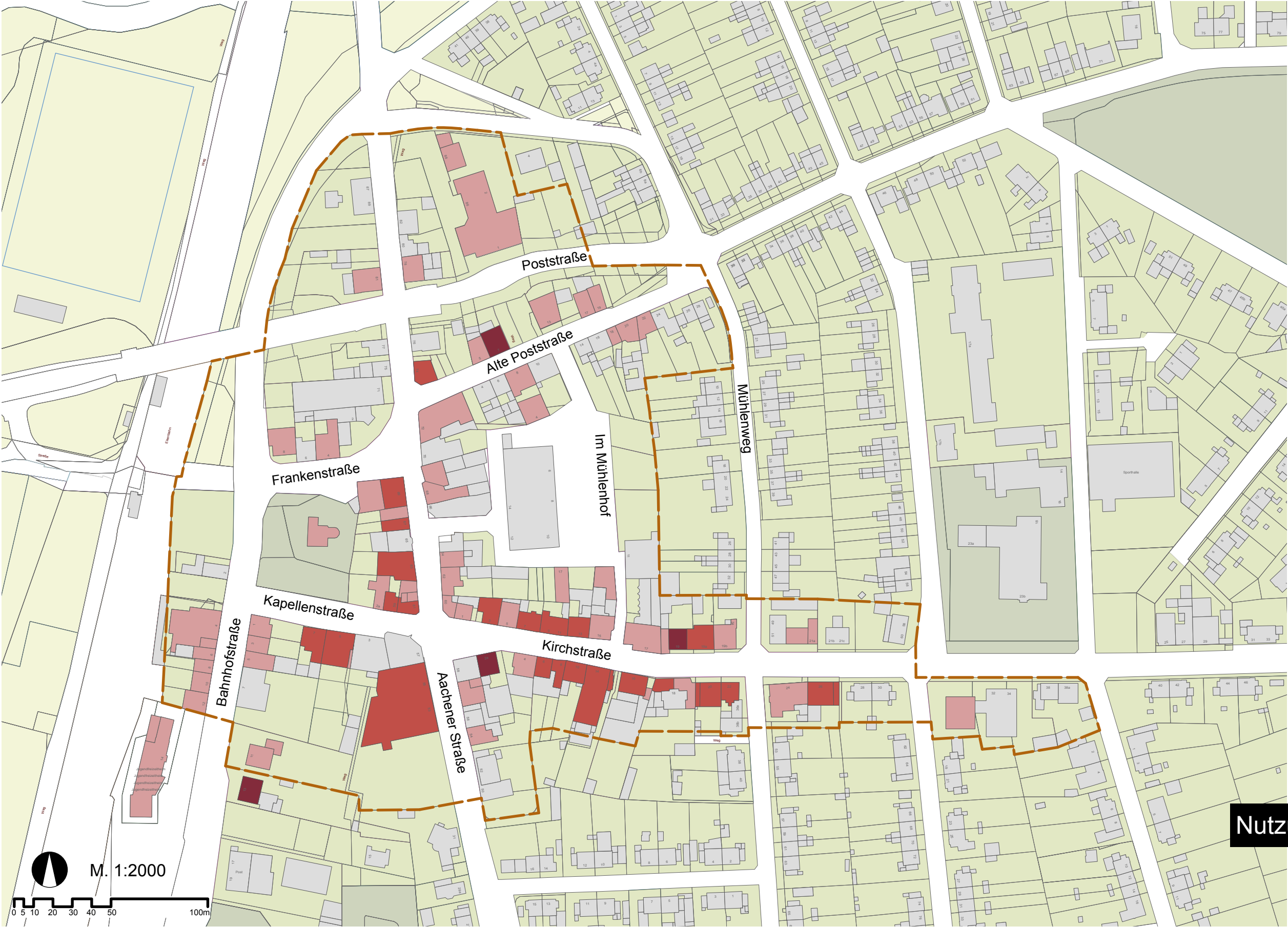
- 1 Mühlengasse 36a
- 2 Mühlengasse 36b
- 3 Kirchstraße 22
- 4 Kirchstraße 24
- 5 Aachener Str. 50
- 6+7 Aachener Str. 52
- 8 Aachener Str. 55
- 9 Aachener Str. 56
- 10 Aachener Str. 57
- 11 Aachener Str. 58
- 12 Aachener Str. 64
- 13 Aachener Str. 65
- 14 Aachener Str. 66
- 15 Aachener Str. 71
- 16 Aachener Str. 72
- 17 Aachener Str. 75
- 18 Aachener Str. 77
- 19 Alte Poststraße 4
- 20 Alte Poststraße 6
- 21 Frankenstraße 2
- 22 Frankenstraße 6
- 23 Bahnhofsstraße 2
- 24 Bahnhofsstraße 7
- 25 Im Mühlenhof 4
- 26 Im Mühlenhof 11
- 27 Kirchstraße 17 (hinten)
- 28 Aachener Straße 68 (hinten)
- 29 Im Mühlenhof 6-14

Leerstand

Bereich Palenberg
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

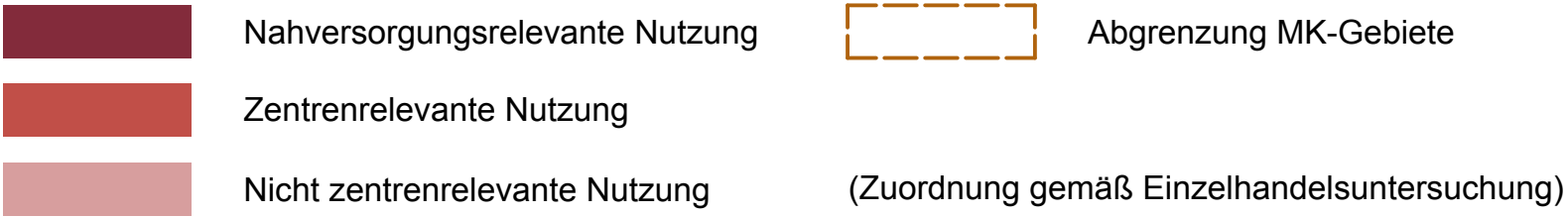
- Leerstand Erdgeschoss dauerhaft (länger als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss kurzzeitig (kürzer als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss zwischenzeitlich

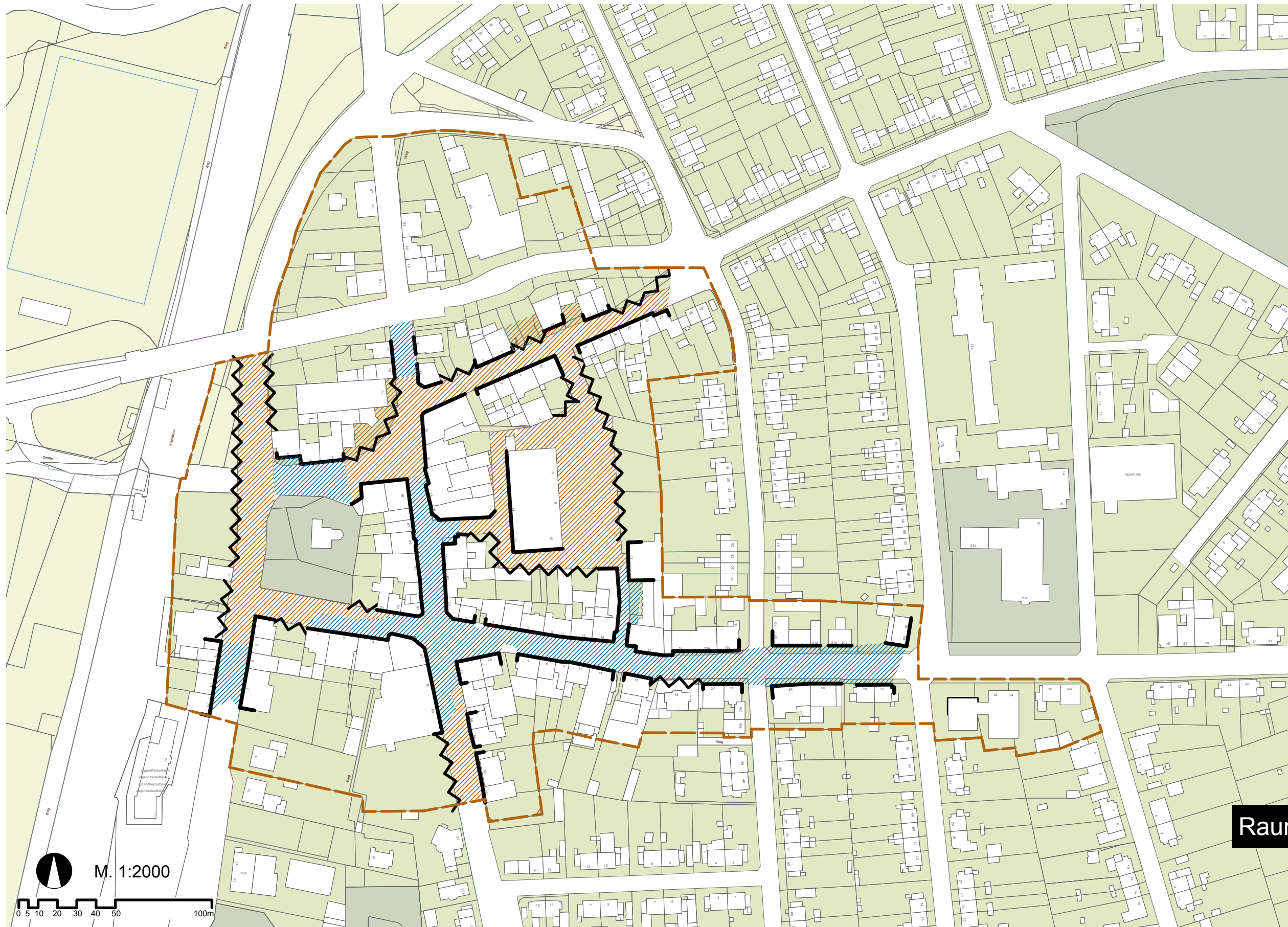
- 13 Nummerierung Leerstand
- Abgrenzung MK-Gebiete



Nutzungsverträglichkeit

Bereich Palenberg
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014





Raumstruktur

Bereich Palenberg
RaumPlan Aachen
Stand: 25.09.2014

