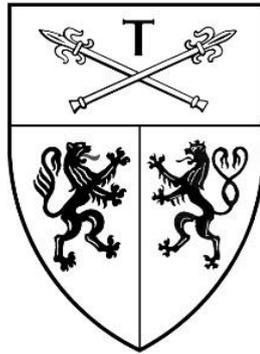


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 71 – Carlstraße Süd –

**VORENTWURF
STAND SEPTEMBER 2019**

Planverfasser



Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Fon: 02129-566 209 – 0

Fax: 02129-566 209 – 16

mail@isr-haan.de

www.isr-haan.de

Bearbeitung:

M.Sc. Ann-Katrin Söhngen

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt

Stadtplanerin AKNW / Prokuristin

Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung

Rathausplatz 4

52531 Übach-Palenberg

A BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Verfahren.....	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3.	Bestehende Situation und Umgebung.....	4
2.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1.	Regionalplan.....	8
3.2.	Flächennutzungsplan.....	8
3.3.	Bebauungspläne.....	9
3.4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	11
3.5.	Landschaftsplan und Schutzgebiete	11
4.	Umweltbelange	12
5.	Bodenordnung	13
6.	Entschädigung	13

A BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1. Verfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße Süd – inklusive der 1. bis 7. Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sollen in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung am 09.10.2019 sowie in der Ratssitzung am 10.10.2019 gefasst werden.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße Süd – liegt im Nordwesten des Ortskerns der Stadt Übach-Palenberg beidseitig der Straße Am Wasserturm, nördlich der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und östlich der Carlstraße.

Räumlich wird das bebaute Plangebiet im Westen durch die straßenbegleitende Misch- und Gewerbebebauung entlang der Carlstraße und im Norden durch das Carolus-Magnus-Centrum sowie angrenzenden Technologie- und Gewerbeflächen abgegrenzt. Im Osten bilden die an den Übach angrenzenden Grünflächen die Plangebietsgrenze. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße mit Kreisverkehr abgegrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10

- die Flurstücke 262, 1005, 1139, 1141, 1153, 1252-1254, 1256, 1305- 1306, 1308-1309, 1416, 1442-1444, 1459-1460, 1463, 1487, 1494, 1497-1498, 1501-1504, 1506-1517, 1519-1524, 1545, 1552, 1616, 1634-1641, 1643-1646, 1655-1656, 1661 (teilweise), 1662-1663, 1668, 1671 (teilweise), 1674-1679, 1688-1689

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 14,2 ha auf.

Der Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd – soll inklusive der 1. bis 7. Änderung aufgehoben werden.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße Süd – ist der Anlage zu entnehmen.

1.3. Bestehende Situation und Umgebung

Das Plangebiet stellt ein ehemaliges Zechengrundstück der Grube Carolus Magnus dar. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich eines ehemaligen Steinkohle-Bergwerks im Aachener Revier. Die Flächen wurden bereits für die Entwicklung eines Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts umgenutzt und bebaut.

Das Plangebiet wird überwiegend durch Misch- und Einzelhandelsnutzungen, im nördlichen und nordwestlichen Bereich durch große gewerblich-industriell genutzte Flächen wie das Carolus-Magnus-Centrum (CMC) als ehemaliges

Verwaltungsgebäude der Grube Carolus-Magnus, die durch die Arbeiterwohlfahrt (AWO) betriebene Waschkaue, die als Veranstaltungs- und Fortbildungsgebäude (Bildungswerk) genutzt wird, sowie durch ein Technologiezentrum geprägt. Aufgrund großer Stellplatzflächen weist dieser Bereich einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Südlich daran anschließend befindet sich ein Einkaufszentrum, zugehörige weitläufige Stellplatzflächen sowie ein Wohngebäude im Bereich Ecke Carlstraße/Am Wasserturm. Zwei eingezäunte und verfüllte Schächte der ehemaligen Grube Carolus Magnus prägen das Bild östlich der Straße Am Wasserturm. Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich eine Kinderbetreuungseinrichtung, eine Seniorenpflegeeinrichtung, eine Schwimmsportschule sowie weitere Mischnutzungen entlang der Carlstraße. Im Süden des Plangebiets befindet sich westlich der Straße Am Wasserturm ein kleines Fachmarktzentrum mit dem Sortimentsschwerpunkt Bekleidung und Schuhe sowie nördlich daran angrenzende Grundstücksflächen eines Gewerbebetriebs (Logistikbranche). Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Rettungswache. Gegenüber sind östlich der Straße Am Wasserturm zwei Lebensmitteldiscounter mit zugehörigen begrünten Stellplatzflächen ansässig. Der daran anschließende Bereich des Plangebiets wird durch den Übergang zum Übach durch Grünflächen mit teilweise dichter Baum- und Heckenvegetation geprägt.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich westlich der Carlstraße ein Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauungsstruktur. Südlich des Plangebiets schließt der Ortskern der Stadt Übach-Palenberg an. Es handelt sich um ein mischgenutztes Gebiet mit überwiegend Nahversorgungseinrichtungen sowie Wohnnutzungen. Östlich des Plangebiets befindet sich der Übach sowie das weitläufige und durchgrünte ehemalige Zechenareal sowie die Bergehalde der ehemaligen Grube Carolus Magnus und der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm. Nördlich des Plangebiets befinden sich große gewerblich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird über den Straßenzug von der Friedrich-Ebert-Straße/Carlstraße (L 225) über die Straße Am Wasserturm erschlossen. Ergänzend dazu bestehen Fußwegeverbindungen zwischen der Friedrich-Ebert-Straße in Richtung des Einkaufszentrums zur Straße Am Wasserturm sowie zwischen der Carlstraße und der Straße Am Wasserturm nördlich der Seniorenpflegeeinrichtung und des Fachmarktzentums, die in Richtung des Übachs zwischen den Lebensmitteldiscountern fortgeführt wird. Darüber hinaus besteht eine Fußwegeverbindung entlang des Übachs von den ehemaligen Schachtanlagen im Norden bis zur Rettungswache an der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) im Süden des Plangebiets.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für die Aufhebung. Im Jahr 1997 wurde der Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd – aufgestellt. Das geltende Planungsrecht setzt für den Aufhebungsbereich überwiegend Gewerbegebiete fest. Nur vereinzelt sind im Bereich der Carlstraße Mischgebiete, Gemeinbedarfsflächen sowie Grünflächen festgesetzt.

Das damalige Planungsziel bestand primär darin, die Industrie- und Gewerbebrachflächen in die städtebauliche Entwicklung zu integrieren und den ehemaligen Industriestandort zu einem hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort mit hohen architektonischen und städtebaulichen Anforderungen umzunutzen. Dazu sollten Technologieunternehmen aus dem Gründerzentrum Carolus-Magnus-Centrum auf die Fläche nach erfolgreicher Startphase umgesiedelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd – wurde insgesamt siebenfach geändert, die Art der baulichen Nutzung überwiegend als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO blieb jedoch überwiegend unverändert.

Im Jahr 2012 wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 110 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des mittlerweile realisierten und im Aufhebungsbereich liegenden Einkaufszentrums geschaffen. Der Bebauungsplan setzte in seinem Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gem. § 11 BauNVO fest. Neben dem heutigen Einkaufszentrum umfasste der Geltungsbereich auch den im Bestand an der Straße Am Wasserturm südlich angrenzenden Gewerbebetrieb. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen erklärte mit Urteil vom 24. März 2015 diesen Bebauungsplan für unwirksam.

Die vollzogene städtebauliche Entwicklung und die Zielsetzungen der Stadt Übach-Palenberg für das Plangebiet entsprechen überwiegend und insbesondere im Bereich der Straße Am Wasserturm südlich der Einmündung in die Carlstraße, nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71. Die setzt überwiegend gem. § 8 BauGB Flächen zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (= Gewerbegebiete) fest. Das Plangebiet ist im Bestand jedoch überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen (mehrere, teils großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmarktzentrum, Lebensmitteldiscounter, ein Einkaufszentrum) gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1, 2 BauNVO geprägt. Die tatsächlich vorhandene Art der baulichen Nutzung weicht im überwiegenden Teil somit von der planungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung als Gewerbegebiet erheblich ab. Somit widerspricht die Gewerbegebietsfestsetzung gem. § 8 BauNVO für diesen Bereich der vorzufindenden Nutzungsstruktur aufgrund des angesiedelten Einkaufszentrums gem. § 11 Abs. 3 S. Nr. 1, 2 BauNVO sowie dem Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Lediglich die Nutzungen entlang der Carlstraße entsprechen den festgesetzten Mischgebieten, Grünflächen und der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf sowie die Nutzungen nördlich der Straße Am Wasserturm/ Einmündung Carlstraße sowie des Gewerbebetriebs südlich des Einkaufszentrums denen eines Gewerbegebiets.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets in seiner Gesamtheit schließt für das Plangebiet aufgrund der dargestellten Entwicklungen die Regelungs- und Durchsetzungswirkung der Festsetzung aus, sodass für den Bebauungsplan der Verlust der Fähigkeit zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB festzustellen ist. Somit dient der rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr als wirksames und zielführendes Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Gemäß geltender Rechtsprechung erfüllt der Bebauungsplan Nr. 71 somit die Vorgaben für das Außerkrafttreten wegen Funktionslosigkeit. Die Funktionslosigkeit beruht darin,

dass eine tatsächliche Entwicklung eingetreten ist, die eine Planverwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Die städtebauliche Gesamtentwicklung des Plangebiets zeigt eine offenkundige Wahrnehmung eines Einzelhandelsstandorts, sodass der Mangel so offenkundig ist, dass ein Vertrauen auf die Einhaltung der Festsetzungen als Gewerbegebiet nicht mehr gefunden werden kann. Die Erkennbarkeit dieser Entwicklung hat einen Grad erreicht, der einem in die Fortgeltung der Festsetzung eines Gewerbegebiets gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Insgesamt verfehlt der rechtswirksame Bebauungsplan seine Ordnungsfunktion, sodass die tatsächlichen Veränderungen der Planverwirklichung massiv und offenkundig gegenüberstehen.

Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße Süd – aufgrund seiner Funktionslosigkeit ist zwingend erforderlich, um zukünftig die städtebauliche Ordnung wiederherstellen und eine zukunftsgerichtete und nachfrageorientierte Entwicklung der im Plangebiet ansässigen Betriebe gewährleisten zu können. Der Aufhebungsbereich befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Übach-Palenberg. Städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, so dass die Aufhebung der Festsetzung „Gewerbegebiet“ erforderlich ist.

Darüber hinaus sind die Gewerbegebiete innerhalb des Aufhebungsbereichs gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nach der Abstandsliste NRW gegliedert. Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 5 erlaubt jedoch lediglich eine Anknüpfung an die „Arten der Nutzungen“ im Sinne des § 8 Abs. 2 und 3, nicht jedoch eine Gliederung nach den besonderen Eigenschaften und Bedürfnissen von Betrieben, so dass der vorgenommene Rechtsbezug fehlschlägt.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung des OVG NRW findet eine derartige Gliederung von Gewerbegebieten nach Abstandsklassen eine Ermächtigungsgrundlage in § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Zu dieser Ermächtigungsgrundlage hat das Bundesverwaltungsgericht in einer Entscheidung, die die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 betraf, festgestellt, dass das Merkmal des Gliederns nur erfüllt ist, wenn u.a. neben dem nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften eingeschränkten Teilflächen des Gewerbegebiets noch (mindestens) eine Teilfläche vorhanden ist, in welcher keine Emissionsbeschränkungen gelten. Alternativ könne auch eine baugebietsübergreifende Regelung getroffen werden. Wichtig ist, dass gewährleistet ist, dass es Flächen gibt auf denen jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb möglich ist.

Vorliegend ist jedoch weder im Bereich des Plangebietes eine Gliederung erfolgt, die eine Fläche berücksichtigt, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht, noch hat eine plangebietsübergreifende Gliederung stattgefunden. Die vorgenommene Gliederung nach Abstandserlass findet somit auch in § 1 Abs. 4 S. Nr. 2 BauNVO keine Ermächtigungsgrundlage.

Auch in § 1 Abs. 9 BauNVO, der auf bestimmte Arten von baulichen und sonstigen Anlagen abstellt, findet sich keine Ermächtigungsgrundlage, da die Nutzungsarten, die in der Abstandsliste aufgeführt sind, nicht als bestimmte Arten von Nutzungen gem. dieser Rechtsgrundlage zu definieren sind.

Der Festsetzungsfehler des Gliederns der Gewerbegebiete nach Abstandsliste NRW führt aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes, da nicht davon auszugehen ist, dass der Rat der Stadt Übach-Palenberg den Bebauungsplan Nr. 71 ohne Gliederung der Gewerbegebiete nach der Abstandsliste NRW zur Satzung beschlossen hätte.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 71 gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für Gewerbegebiete die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zuordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, fest. Für Schlafräume ist ein festgesetzter Innenraumpegel von 35 dB(A) einzuhalten – für dessen Einhaltung ist bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen von Immissionsrichtwerten „außen“ von 65 dB(A) auszugehen. Durch die Verwendung des Begriffs „außen“ ist eine hinreichende Bestimmtheit dieser Festsetzung in Frage zu stellen.

Insgesamt erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Stadt Übach-Palenberg verfolgt das Ziel, einen teilweise funktionslos gewordenen und aufgrund rechtlicher Mängel in der Anwendbarkeit fragwürdigen Bebauungsplan aufzuheben, um somit eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planvorhaben zu erwirken. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes werden Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt im Plangebiet

- die nördlichen und südlichen Flächen sowie eine östliche Fläche als Gewerbegebiet,
- die von Gewerbegebietsflächen umgebenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.600 m²,
- die südlichen Flächen als Regenüberlaufbecken,
- die westlichen Flächen als Grünfläche und als Mischgebiet „Hallenbad“ und „Umformerstation“,
- einen Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße als Flächen für den überörtlichen Verkehr „Landstraße“ sowie
- den Verlauf eines 35 kV und 10 kV Elektrizitätskabels

dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg kennzeichnet im Plangebiet

- die südlichen und nördlichen Flächen als Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen nach der Entlassung aus der Bergaufsicht,
- das gesamte Plangebiet als Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
- im südlichen Bereich zwei Umgrenzungen für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und
- den Verlauf eines Richtfunkstrahls und Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen) erforderlich sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg übernimmt nachrichtlich im Plangebiet

- im nördlichen Geltungsbereich ein Denkmal innerhalb des Gewerbegebiets und
- die südlichen Flächen als Teil eines Sanierungsgebiets.

3.3. Bebauungspläne

Für den Aufhebungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße Süd – gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd – sowie die 1. vereinfachte, 2. vereinfachte, 3., 4. vereinfachte, 5. vereinfachte, 6. und 7. vereinfachte Änderung.

Für den Aufhebungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd – inklusive der Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Gewerbegebiete GE 0, GE 1, GE 1A und GE 1B fest. Für das westliche Plangebiet sieht das bestehende Planungsrecht ein Mischgebiet vor. Im Südwesten ist ein weiteres Mischgebiet festgesetzt. Ebenfalls im Westen des Plangebiets entlang der Carlstraße sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Sportanlage (Schwimmsportschule) festgesetzt. Ebenfalls im westlichen Plangebiet sind eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage festgesetzt. Ferner setzt der Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd – und seine 4. vereinfachte, 5. vereinfachte Änderung, 6. Änderung und 7. vereinfachte Veränderung Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg fest. Im östlichen sowie nordöstlichen Plangebiet ist entlang des Übachs eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im südöstlichen Plangebiet sieht das geltende Planungsrecht eine Fläche für die Abwasserbeseitigung für ein Regenüberlaufbecken vor. In diesem Bereich ist zudem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Die Gewerbegebiete werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nach der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW gegliedert.

Der Bereich des GE 0 wird zudem als kulturellen Zwecken dienendes Gebäude bzw. Einrichtung festgesetzt.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 0 und GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der im Bebauungsplan dargelegten Aufstellung S nicht zulässig. Die hierunter fallenden zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimente werden in den bestimmten textlichen Festsetzung

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 0 und GE 1 ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verarbeitet wird, ausnahmsweise zulässig.

Für das Gewerbegebiet GE 1A ist kleinflächiger Einzelhandel zulässig, sofern dieser nicht gemäß dem im Bebauungsplan definierten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment zuzuordnen ist.

Für das Gewerbegebiet GE 1B (mit 3. Änderung des Bebauungsplanes) wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem und nahversorgungsrelevantem (können auch zentrenrelevant sein) Sortiment entsprechend der Kölner Liste mit im Bebauungsplan definierten Sortimenten zugelassen. Das geltende Planungsrecht setzt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes für den nordöstlichen Aufhebungsbereich eine Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen einer öffentlichen Parkfläche und eines Festplatzes fest. Zur Erschließung des Plangebiets werden die Straße Am Wasserturm als Straßenverkehrsfläche sowie Fußwege als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt. Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudebestandes innerhalb des GE 0 ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Ergänzend dazu werden zwei Schächte (Radius 25 m) mit einem Radius von jeweils ursprünglich 100 m Sicherheitsabstand, die durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes auf 60 m reduziert wurde, festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete südlich der Schachtanlagen und des Einkaufszentrums auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Traufhöhe (TH) von 13,5 m ü. HB (über Höhenbolzen 407) festgesetzt. Für die Gewerbegebiete GE 0 und GE 1 nördlich des Einkaufszentrums und der Straße Am Wasserturm im Kreuzungsbereich der Carlstraße wird eine GRZ von 0,8 und eine Traufhöhe von 17,0 m ü. HB festgesetzt. Für das nördliche Mischgebiet setzt der aufzuhebende Bebauungsplan ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen, für das im Südwesten liegende Mischgebiet ein Höchstmaß von vier Vollgeschossen fest, wovon das vierte Vollgeschoss beim letztgenannten MI ein Staffelgeschoss sein muss. Für beide Mischgebiete sind eine GRZ von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 verbindlich vorgegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird innerhalb des Aufhebungsbereichs durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

Für den Aufhebungsbereich setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB fest. Im Süden des Plangebietes sind zwei Altlastenflächen gekennzeichnet.

Innerhalb des Gewerbegebiets GE 0 wird eine Umgrenzung einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

In der Umgebung des Aufhebungsbereichs befinden sich folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 70 – Gewerbegebiet Carlstraße Nord –

Nördlich des Aufhebungsbereichs setzt der Bebauungsplan u.a. Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,0, maximal drei Vollgeschossen, der Ausnahme zur Zulassung höherer Geschosshöhen für einzelne Betriebsteile und deren Gebäude sowie eine offene Bauweise fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 73 – Carolus-Magnus-Straße –, 8. Änderung

Südlich des Aufhebungsbereiches wird ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,0 in einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen bestimmen das Maß der baulichen Nutzung.

Bebauungsplan Nr. 79 – Bergarbeitersiedlung Palenberg –, inkl. 1., 3., 4. und 5. Änderung

Westlich und nordwestlich der Carlstraße und des Aufhebungsbereichs werden Allgemeine und Besondere Wohngebiete mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung festgesetzt. Baugrenzen bestimmen das Maß der baulichen Nutzung.

3.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg wird derzeit überarbeitet. Die wesentlichen Inhalte werden im weiteren Verfahren ergänzt. Ein Großteil der Flächen im aufzuhebenden Bebauungsplan gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach.

3.5. Landschaftsplan und Schutzgebiete

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreis Heinsberg.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Landschaftsplan I/2 „Tevereiner Heide“ des Kreis Heinsberg das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-4 „Wurmtal und Seitentäler“ dar.

Ferner stellt der Landschaftsplan für den unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Teilraum das Entwicklungsziel 8 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft und Ausbau für die Erholung“ dar. Als Entwicklungsziele werden im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan u.a. die Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur, die Erhaltung und Wiederherstellung des Grünlands im Auenbereich und auf anderen Grünlandstandorten, die Sicherung des Wasserhaushalts im Auenbereich sowie die Renaturierung und Verbesserung der Wasserqualität der Wurm und des Übachs genannt. Für die Gestaltung der Berghalde der Gewerkschaft Carolus Magnus bestehen die Entwicklungsziele u.a. in der Erschließung mit Wanderwegen, dem Aufstellen von Sitzmöglichkeiten, der Anlage eines Rodel-

Skihangs auf der Nordseite sowie im Ausbau zu einer parkartigen Landschaft mit Gehölzflächen für den Erosionsschutz sowie Trockenrasen- und Ödlandflächen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in oder im unmittelbaren Umfeld (300 m-Wirkzone) zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet und ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebietes.

Zudem befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet und nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Naturraum

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet der Jülicher Börde (NR-554) im gleichnamigen Landschaftsraum (LR-II-001) zuordnen.

Im östlichen Randbereich des Plangebiets entlang des Uferbereichs des Übachs befindet sich die Verbundfläche „Kiesgruben nördl. Freienberg und Berghalde bei Palenberg“ (VB-K-5002-016). Hierbei handelt es sich um die anthropogen entstandene Biotopstruktur der Steinkohle-Halde Carolus Magnus mit besonderer Bedeutung im Übergangsbereich zwischen der Wurmiederung und den intensiv genutzten Ackerflächen der Börde. Das Schutzziel besteht somit im Erhalt aller ökologisch wertvollen Sekundärbiotop als Lebensraum z.T. bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Als Entwicklungsziel wird die Optimierung der Berghalde durch Freihalten der wertvollen offenen Gesteinsflächen forciert.

Unmittelbar westlich bis südwestlich zum Aufhebungsbereich angrenzend befindet sich im Alleenkataster die „Linden- und Ahornallee an der Carlstraße (L 225)“ (AL-HS-0085) mit einer Gesamtlänge von ca. 685 m, welche gem. § 41 LNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Unweit südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem die Verbundfläche „Heckenlandschaft nördlich Übach“ (VB-K-5002-019), die im Bereich der bestehenden Rettungswache in den Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 übergehen. Hierbei handelt es sich um eine wertvolle, gut strukturierte Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen auf einem steilen Hang über Übach.

Südöstlich des Plangebiets wird zudem eine im Biotopkataster als „Heckenlandschaft über Übach“ (BK-5002-056) ausgewiesene Fläche dargestellt. Diese insgesamt rund 19,3 ha große Fläche weist einen Schutzstatus auf, der einem Naturschutzgebiet würdig ist. Es handelt sich hierbei um einen vielfältigen Biotopkomplex auf einem steilen Hang über Übach. Aufgrund der hohen strukturellen Artenvielfalt, der gut erhaltenen historischen Nutzungsformen und der starken Bedrohung durch Wohnungsbau sollte der Komplex als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Als Schutzziele werden der Erhalt und die Optimierung einer wertvollen Heckenlandschaft mit Kopf- und Obstbäumen als Refugialbiotop im ausgeräumten Umfeld formuliert.

4. Umweltbelange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach 2 Abs. 4

BauGB gebeten. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung beigelegt.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

6. Entschädigung

Gemäß Baugesetzbuch können bei der Aufhebung von Bebauungsplänen Entschädigungsansprüche für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten eine Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren (§ 39 BauGB).

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung eines Grundstücks kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Durch die Aufhebung des bereits funktionslosen Bebauungsplanes tritt eine nicht nur unwesentliche Minderung des Grundstückswertes nicht ein.

Bei der Aufhebung des seit über sieben Jahren rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 71 ist lediglich eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden (§ 42 BauGB). Dies ist zum derzeitigen Verfahrensstand nicht zu erkennen.

Die Überführung der Grundstücke in die planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB führt nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung werden nicht vollzogen. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen verfügen über formelle Baugenehmigungen und somit Bestandsschutz.