

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:</b>	
		<b>2014-2020 SV 1461</b>	
		<b>Datum:</b>	
		<b>06.04.2020</b>	
		<b>Status:</b>	
		<b>öffentlich</b>	
<b>Beratungsfolge:</b>	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg		
<b>Federführende Stelle:</b>	Fachbereich 5 Stadtentwicklung		

**Bebauungsplan Nr. 71 - Carlstraße-Süd - Aufhebung  
hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung und Anordnung der frühzeitigen  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**Beschlussempfehlung:**

1. Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße-Süd – beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Planaushangs mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Für den im Lageplan zum Entwurf der Veränderungssperre gekennzeichneten Teilbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 71 - Carlstraße-Süd - wird eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.
5. Der bisherige Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2019 sowie die zugehörige Veränderungssperre werden aufgehoben.

**Begründung:**

Für einen Teilbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 71 hatte die Stadt Übach-Palenberg den Bebauungsplan Nr. 110 „Einkaufszentrum am Wasserturm“ als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Dieser Bebauungsplan wurde vom OVG Münster mit Normenkontrollurteil vom 24.03.2015 für unwirksam erklärt. Zu diesem Zeitpunkt war das Einkaufszentrum allerdings bereits realisiert. Neben dem Ein-

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung sonstiger Stellen	Bürgermeister

kaufszentrum befinden sich entlang der Straße „Am Wasserturm“ weitere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe. Unter anderem handelt es sich um Lebensmitteldiscounter der Firmen Lidl und Aldi Süd, sowie einen Sonderpostenmarkt der Firma Tedi. Zwischen dem Sonderpostenmarkt und dem Einkaufszentrum befindet sich noch ein gewerblich genutztes Grundstück.

Der Bebauungsplan Nr. 71 setzt für die Flächen entlang der Straße am Wasserturm ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 fest. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 bestimmt allerdings, dass u.a. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO rechtmäßig nicht zulässig sind. Die entlang der Straße „Am Wasserturm“ heute tatsächlich vorhandene gewerbliche Nutzungsstruktur ist daher ganz überwiegend mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 unvereinbar. Möglicherweise führt dies bereits zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans unter dem Gesichtspunkt seiner Funktionslosigkeit. Jedenfalls aber entspricht die Gewerbegebietsfestsetzung nicht (mehr) den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt waren vielmehr im Bebauungsplan Nr. 110 mit der Festsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum zum Ausdruck gebracht worden. Zudem hat die Stadt den Bereich im Rahmen ihres Einzelhandelskonzeptes als zentralen Versorgungsbereich festgelegt. Auch hierin kommt zum Ausdruck, dass es die Zielsetzung der Stadt ist, in dem angesprochenen Bereich (großflächige) Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung der Übach-Palenberger Bevölkerung anzusiedeln.

Da der Bebauungsplan somit in wesentlichen Teilen seines Geltungsbereichs nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt entspricht und im Übrigen nicht zweifelsfrei ist, ob er unter rechtlichen Mängeln leidet, die zu seiner Unwirksamkeit führen können, empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan aufzuheben. Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass für den betroffenen Bereich bereits ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans Nr. 125 eingeleitet wurde.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat zunächst zur Konsequenz, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach Wirksamwerden des Aufhebungsbebauungsplans bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 125 nach § 34 BauGB bestimmt. Nach dieser Vorschrift sind im unbeplanten Innenbereich solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Von derartigen Vorhaben dürfen zudem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Vorschrift ist - jedenfalls bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 125 - ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Entlang der Carlstraße befinden sich im Wesentlichen bebaute Grundstücke. Es handelt sich um eine gemischte Bebauungsstruktur deren Fortentwicklung ggf. nach Maßgabe des § 34 BauGB städtebaulich verträglich möglich ist. Jenseits der Einmündung der Straße Am Wasserturm in die Carlstraße befindet sich eine gewerbliche Bebauungsstruktur. Auch hier sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits bebaut.

Entlang der Straße Am Wasserturm befinden sich die oben bereits beschriebenen Einzelhandelsbetriebe sowie ein noch nicht für Einzelhandelszwecke genutztes Grundstück. Auch hier kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung zunächst über § 34 BauGB gesteuert werden. Mit Blick auf die bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe wären hier auch weitere Einzelhandelsnutzungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Veränderungssperre soll zur Sicherung des Bebauungsplanaufhebungsverfahrens beschlossen werden. Ohne Erlass einer Veränderungssperre wären auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 71 - sofern er wirksam ist - entlang der Straße Am Wasserturm alle Arten nicht erheblich belästigender gewerblicher Nutzungen zulässig. Dies widerspricht der Zielsetzung der Stadt, hier Nutzungen anzusiedeln, die die Attraktivität und Funktionalität ihres zentralen Versorgungsbereichs stärken. Dies betrifft insbesondere Einzelhandelsnutzungen. Für das Grundstück Am Wasserturm 9 ist vor dem Verwaltungsgericht Aachen eine Klage anhängig, die auf die Zulassung eines THW-Betriebsgebäudes gerichtet ist. Der Bauantrag wurde vom Kreis Heinsberg abgelehnt. Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplanaufhebungsverfahren verfolgten Ziele der Stadt Übach-Palenberg ist die Veränderungssperre zu beschließen. Zielsetzung ist es, gerade entlang der Straße Am Wasserturm nicht jedwede gewerbliche Nutzung i.S. einer Gewerbegebietsfestsetzung zu ermöglichen, sondern Einzelhandelsnutzungen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

**Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:**

Übersichtsplan  
Vorentwurf Bebauungsplan zur Aufhebung  
Vorentwurf Begründung