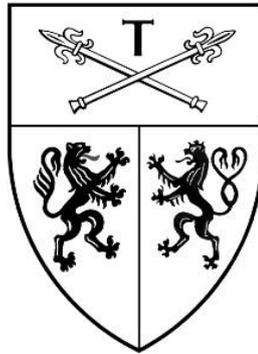


# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



**BEGRÜNDUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 71**  
**– Carlstraße Süd –**  
**AUFHEBUNG**

**ENTWURF**  
**STAND Dezember 2020**

## 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

Stadtplanerin AKNW

Dipl.-Ing. Bauass. Maren Wichardt

Stadtplanerin AKNW / Prokuristin

## Stadt Übach-Palenberg



Fachbereich Stadtentwicklung

Rathausplatz 4

52531 Übach-Palenberg

## A BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Verfahren .....	4
1.2.	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) .....	4
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4.	Bestehende Situation und Umgebung .....	5
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Regionalplan .....	7
3.2.	Flächennutzungsplan .....	8
3.3.	Bebauungspläne .....	8
3.4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	10
3.5.	Landschaftsplan und Schutzgebiete .....	11
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Entschädigung</b> .....	<b>12</b>

## **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 erneute 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 wurden in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung am 29.04.2020 sowie in der Ratssitzung am 06.05.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 18.06.2020 bis 20.07.2020 statt.

#### **1.2. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)**

Als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen hat der Bund am 15. Mai 2020 das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) beschlossen. Das Gesetz gilt bis zum 31. März 2021 und stellt eine befristete Ergänzung des Baugesetzbuches dar.

In der Bauleitplanung stellt insbesondere eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der gesundheitlichen Risiken und aktuellen Hygiene- und Sicherheitsvorgaben eine Herausforderung dar. Weiterhin gilt, dass sowohl die frühzeitige als auch förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sicherzustellen ist.

Dabei gesteht § 5 Abs. 1 PlanSiG den Gemeinden zu, von Erörterungsterminen abzusehen. Als gleichwertigen Ersatz hierfür sieht das PlanSiG eine Unterrichtung der Öffentlichkeit durch die Auslage der Planunterlagen und den entsprechenden Informationen im Internet (§ 3 PlanSiG) vor. Den Einwohner\*Innen muss jedoch auch hierbei eine alternative, zusätzliche Einsichtsmöglichkeit in die Unterlagen ermöglicht werden. Diese erfolgt über eine Auslegung der Planunterlagen unter den jeweils aktuell geltenden Zugangsregelungen und unter Beachtung der Hygienevorschriften im Rathaus der Stadt Übach-Palenberg. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass auf Nachfrage die Planunterlagen von der Verwaltung verschickt werden.

#### **1.3. 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 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 – wird inklusive der 1. bis 7. Änderung aufgehoben.

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

#### **1.4. 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 die straßenbegleitende Misch- und Gewerbebebauung entlang der Carlstraße und Einzelhandelsnutzungen entlang der Straße Am Wasserturm sowie 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 Fachmarktzentrums, 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 BauGB 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 Bebauungsplans Nr. 71. Dieser setzt überwiegend gem. § 8 BauNVO 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 im Bebauungsplan Nr. 71. 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 angesiedelten Einzelhandelsnutzungen schließen für das Plangebiet aufgrund der dargestellten Entwicklungen die Regelungs- und Durchsetzungswirkung der Festsetzung eines Gewerbegebietes weitgehend aus, sodass für den Bebauungsplan der Verlust der Fähigkeit zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB festzustellen ist. Zudem befindet sich der Aufhebungsbereich 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.

Folge der Aufhebung des Bebauungsplans ist, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit zukünftig nach § 34 BauGB bestimmt. Hiernach sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zudem dürfen von nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zulässigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche - auch in anderen Gemeinden - zu erwarten sein. Auf der Grundlage dieser Vorschrift wäre eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzungen als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Übach-Palenberg entlang der Straße Am Wasserturm möglich.

### **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 m<sup>2</sup>,
- 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 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 gliedert.

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 textlichen Festsetzungen bestimmt.

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 Geschossezahlen 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**

Ein Einzelhandelskonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es dient der gezielten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Es stellt einen Leitfaden für planerische

Entscheidungen dar und ist in der Bauleitplanung im Zuge der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung erfolgte 2008 eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Übach-Palenberg sowie die Erarbeitung einer Übach-Palenerger Sortimentsliste. Dieses kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Übach-Palenberg wurde im Jahr 2009 fortgeschrieben – demnach befindet sich der Großteil der Flächen des aufzuhebenden Bebauungsplanes im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Übach-Palenberg wird derzeit überarbeitet – bis zu dessen Beschluss durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg ist das bisherige Einzelhandelskonzept im Rahmen der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

### **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 Sekundärbiotope 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**

Der Begründung ist ein Umweltbericht 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.

Bei der Aufhebung des seit über sieben Jahren rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 71 ist lediglich eine Entschädigung für Eingriffe in 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.