

Stadt Übach-Palenberg



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 - Carlstraße Süd - AUFHEBUNG

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 71 – Carlstraße Süd – Aufhebung gem. § 10a BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Die vollzogene städtebauliche Entwicklung und die Zielsetzungen der Stadt Übach-Palenberg für das Plangebiet entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71. Der aktuell gültige Bebauungsplan setzt überwiegend Gewerbegebiete fest, im Bestand überwiegen jedoch Einzelhandelsnutzungen (mehrere, teils großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmarktzentrum, Lebensmitteldiscounter, ein Einkaufszentrum). Die tatsächlich vorhandene Art der baulichen Nutzung weicht im überwiegenden Teil somit von der planungsrechtlich zulässigen Art der Nutzung als Gewerbegebiet erheblich ab.

Für den Bebauungsplan Nr. 71 ist dadurch der Verlust der Fähigkeit zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung festzustellen. Die angesiedelten Einzelhandelsnutzungen schließen für das Plangebiet die Regelungs- und Durchsetzungswirkung der Festsetzung eines Gewerbegebietes weitgehend aus. Da sich der Aufhebungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Übach-Palenberg befindet, stehen die aktuellen Regelungsinhalte des Bebauungsplans den städtebaulichen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes entgegen, so dass die Aufhebung der Festsetzung „Gewerbegebiet“ erforderlich ist.

Die 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 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche - auch in anderen Gemeinden - zu erwarten sein. Auf der Grundlage dieser Vorschrift ist eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzungen als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Übach-Palenberg entlang der Straße Am Wasserturm möglich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengefasst wurden. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere (Fauna) und Pflanzen (Flora), Boden/Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild- und Ortsbild, kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Für das Schutzgut Mensch kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Aufhebung

des Bebauungsplanes können sich weitere, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige zulässige Betriebsarten ansiedeln, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen. Da das Plangebiet im Bestand vorbelastet und beinahe vollständig bebaut ist, sind keine erheblichen Erhöhungen der Lärmimmissionen zu erwarten, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Sollte es zu erhöhte Lichtemissionen kommen sind diese im Bestand durch die bereits vorhandenen integrierbar. Aufgrund der fehlenden Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auszuschließen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als nicht erheblich einzustufen. Der Ansiedelung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann eine geringfügig erhöhte Flächenversiegelung resultieren. Aufgrund der wenigen Freiflächen ist eine artenreiche, naturnahe Ausprägung der Flora jedoch nicht zu erwarten. Die verbleibenden verfügbaren Freiräume stellen aufgrund der hohen Anzahl an lokalen Störfaktoren Extremstandorte für Tiere und Pflanzen dar. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechts wird durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kein erheblicher, zusätzlicher Eingriff erwartet.

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 71 ergeben sich aufgrund der bestehenden hohen Flächeninanspruchnahme nur geringe Entwicklungspotenziale für weitere Bodenversiegelungen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche sind nicht zu erwarten. Der Boden im Plangebiet ist durch Zechentätigkeiten bereits erheblich anthropogen überformt. Durch die Flächenversiegelungen können mögliche Schadstoffe, welche aufgrund der Abbautätigkeiten im Boden vorhanden sein können, nicht durch Niederschlag ausgewaschen werden. Bedingt durch diese Versiegelungen des ehemaligen Grubengeländes wird somit der Eintrag potentieller Schadstoffe ins Grundwasser, und folglich in den Wasserkreislauf, unterbunden. Bezugnehmend auf diesen Aspekt, ist die Versiegelung sogar als positiv zu bewerten.

Entsprechend ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers zu rechnen. Im Zusammenhang mit der minimalen Erhöhung des Versiegelungsgrades kann es zu einer verminderten Grundwasserneubildung im Plangebiet kommen. Durch die hohe Versiegelung wird der Eintrag von möglichen Schadstoffen ins Grundwasser, und somit in den Wasserkreislauf unterbunden werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet sowie der fehlenden großräumigen Luftaustauschbeziehungen ist das Plangebiet eher von geringer klimatischer Bedeutung. Kleinräumig kann es zu einer Veränderung des Lokalklimas bedingt durch Luftstauungen und Wärmespeicherung führen. Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes ist eine nur geringfügige Erwärmung und Schadstoffbelastung zu erwarten. Durch die hohe Versiegelungsrate ist eine Beschattung durch Gehölze auf

den Parkplatzflächen anzustreben. So kann eine verstärkte Erwärmung im Plangebiet unterbunden werden. Bei Neubauten sind die Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) sowie des Erneuerbaren-Energie-Wärmegesetzes zu berücksichtigen, welche sich ebenfalls positiv auf den Hausbrand und somit auf die klimatische Bilanz auswirken.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Planung nicht erheblich verändern. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Plangebietes gem. § 34 BauGB und somit im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Dementsprechend ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine großflächige, den städtebaulichen Kennziffern entsprechende standortverträgliche und gem. § 34 BauGB vorbildprägende Einzelhandelsbebauung hat potenziell geringere negative Auswirkungen als nach derzeitigem Planungsrecht zulässige, großdimensionierte Gewerbe- und Produktionshallen. Aufgrund geringerer Gebäudehöhen von Einzelhandelsgebäuden werden die Blickbeziehungen zum angrenzenden Landschaftsbereich weniger stark beeinträchtigt.

Das im nördlichen Plangebiet zu lokalisierende Baudenkmal des Carolus Magnus Centrums ist bei der nachfolgenden Baugenehmigungsphase entsprechend zu berücksichtigen. Da keine Naturdenkmäler oder weitere Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt sind, werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe erwartet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind insgesamt die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße Süd – nicht als erheblich negative Beeinträchtigungen zu bewerten. Dies ist vor allem durch die bereits im Bestand vorhandene Einzelhandelsnutzung zu begründen. Auch das wirkungsrelevante Umfeld des Plangebietes ist durch die bestehende Nutzung geprägt. Eine erhebliche zusätzliche Belastung der Schutzgüter ist damit nicht gegeben.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.06.2020 bis einschließlich zum 20.07.2020. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschließlich 17.03.2021 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 18.06.2020 bis einschließlich zum 20.07.2020.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht. Anregungen hinsichtlich umweltrelevanter Bodenstoffe, der geologischen Situation, Grundwasserabsenkungen, der bestehenden Sumpfungsproblematik, sowie Auflagen zu Baumaßnahmen im Gebiet und Bodendenkmälern wurden berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde eine Anregung bezüglich der Aufnahme eines Denkmals in die Denkmalliste, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Weitere Hinweise zu den Liegenschaftsverhältnissen, Verkehr, Einzelhandel, Bundeswehr, Wasserwirtschaft, Netzinfrastruktur wurden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschließlich 17.03.2021 statt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine neuen Hinweise und Anregungen. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden bereits in die Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Planungsalternativen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes bezieht sich auf dieses spezielle Plangebiet, weshalb eine Standortalternative nicht möglich wäre.