

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2009-2014 SV 0141
		Datum: 01.04.2010
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Bau- und Umweltausschuss Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Stadtentwicklungsamt	

Bebauungsplan Nr. 106 - St. Rochus -

hier: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 106 – St. Rochus – wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 – St. Rochus - wird beschlossen
3. Obwohl das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 angewandt werden kann, wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslegung von 2 Wochen durchgeführt. Parallel wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Planentwurf nach der Phase der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wesentliche Änderungen erfahren, wird er dem Rat erneut zum Beschluss vorgelegt.
5. Anschließend wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Planauslegung von einem Monat mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
6. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich soll auf Antrag der S-Bauland GmbH, die als Erschließungsträger agieren möchte, ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem.

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

§ 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Aufgrund weiterhin anhaltender Nachfrage nach Bauland ist die Stadt Übach-Palenberg auch weiterhin bemüht, Baugebiete auszuweisen. Dadurch soll die gleichmäßige Auslastung der Infrastruktur in Übach-Palenberg langfristig gesichert werden.

Wie sich beim derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 109 Waubacher Weg gezeigt hat, war die Nachfrage nach Baugrundstücken größer als das Angebot. Aufgrund der guten Lage des Gebietes St. Rochus in einem landschaftlich reizvollen Umfeld, der Nähe zu Versorgungseinrichtungen und der verkehrlich günstigen Anbindungen zu Städtereion Aachen und dem Oberzentrum Aachen, insbesondere mit dem Haltepunkt der EU-REGIONBAHN in Merkstei, wird hier ein entsprechendes Nachfragepotential erwartet.

Das Oberzentrum Aachen wird mit seinem umfangreichen Arbeitsplatzangebot und der Weiterentwicklung der Forschungslandschaft, wie z.B. dem RWTH-Campus, auch einen Wohnraumbedarf in der Region auslösen. Hiervon kann auch die Stadt Übach-Palenberg profitieren.

Die S-Bauland verfügt über alle erforderlichen Grundstücke im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 6, Flurstücke 45 und 739, Herr Helmut May, wird sich an der Entwicklung des Baugebietes beteiligen und wird in einen gemeinsamen Städtebaulichen- und Erschließungsvertrage mit der S-Bauland GmbH eingebunden.

Bereits Ende der 70 er Anfang der 80 er Jahre sollte für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Realisierung scheiterte jedoch an der ungelösten Emissionsproblematik im Zusammenhang mit dem dort ansässigen Landhandel. Dieser hat jedoch zwischenzeitlich seinen Betrieb eingestellt und die Gebäude wurden verpachtet. Der Eigentümer ist jedoch bereit, bei entsprechender Ausweisung eines Baugebietes Teile seines Betriebsgeländes einzubringen. Damit ist die Emissionsproblematik gelöst.

Die Fläche stellt sich insgesamt als rundherum städtebaulich integriert dar. Es müssen keine neuen Außenbereichsflächen dafür in Anspruch genommen werden. Dies entspricht dem Ziel der Bundesregierung einer verstärkten Innenentwicklung. In Zukunft sollte daher die Stadtentwicklung in Übach-Palenberg vermehrt Flächen, die bereits dem Innenbereich zuzuordnen sind, für eine Baulandentwicklung ins Auge fassen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht, trotzdem werden die Erschließungsträger eine Ausgleichsmaßnahme nach Vorgabe der Stadt umsetzen.

Im Übrigen kommen die Vorgaben des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 angepasst.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Lageplan, Planentwurf, Textliche Festsetzungen, Begründung