

Bebauungsplan Nr. 110 Einkaufszentrum Am Wasserturm

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und
Marketing**

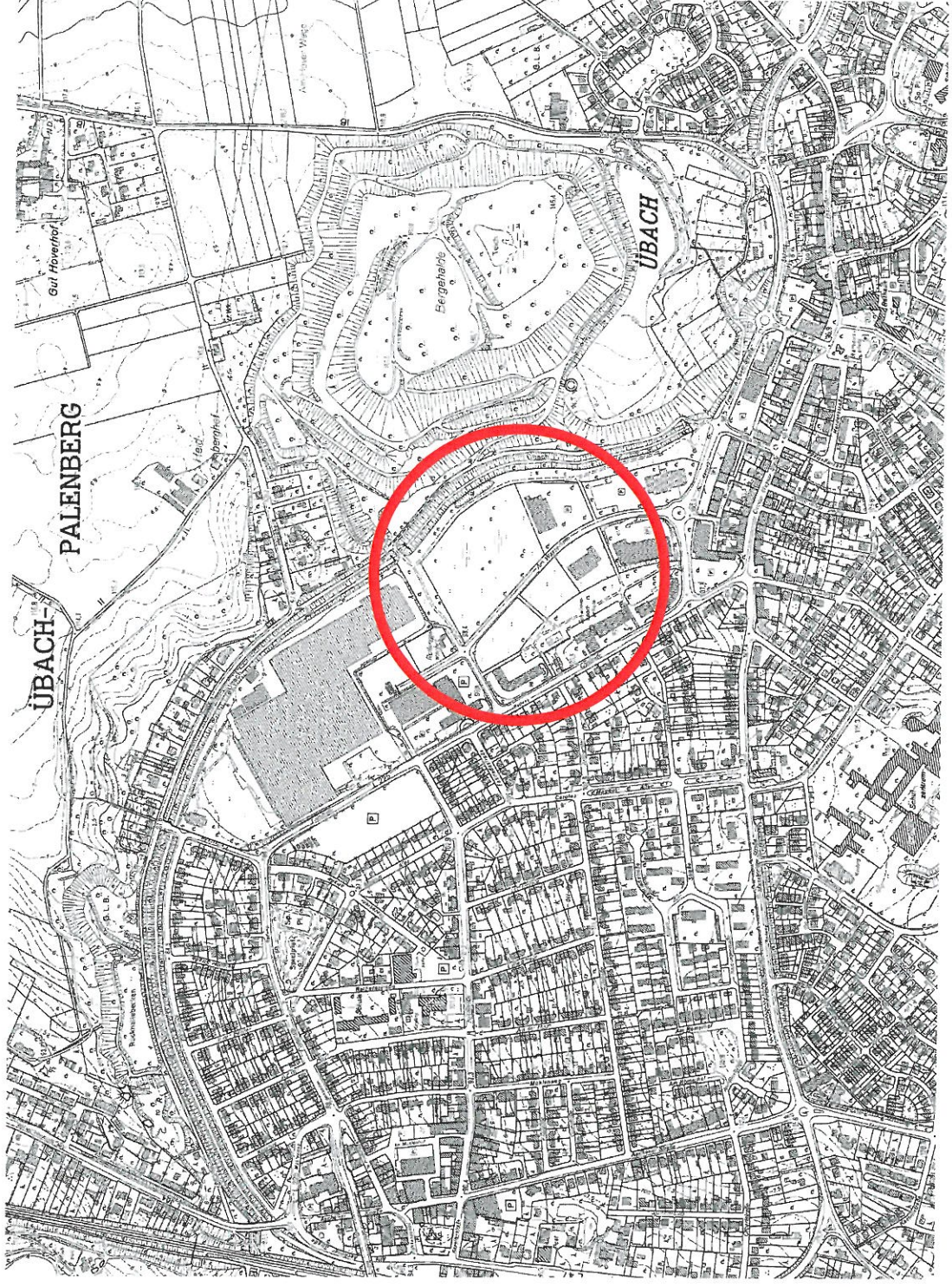
Übach-Palenberg, 14.09.2011

Bauleitplanverfahren

„Einkaufszentrum Am Wasserturm“

- 42. Änderung Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr. 110

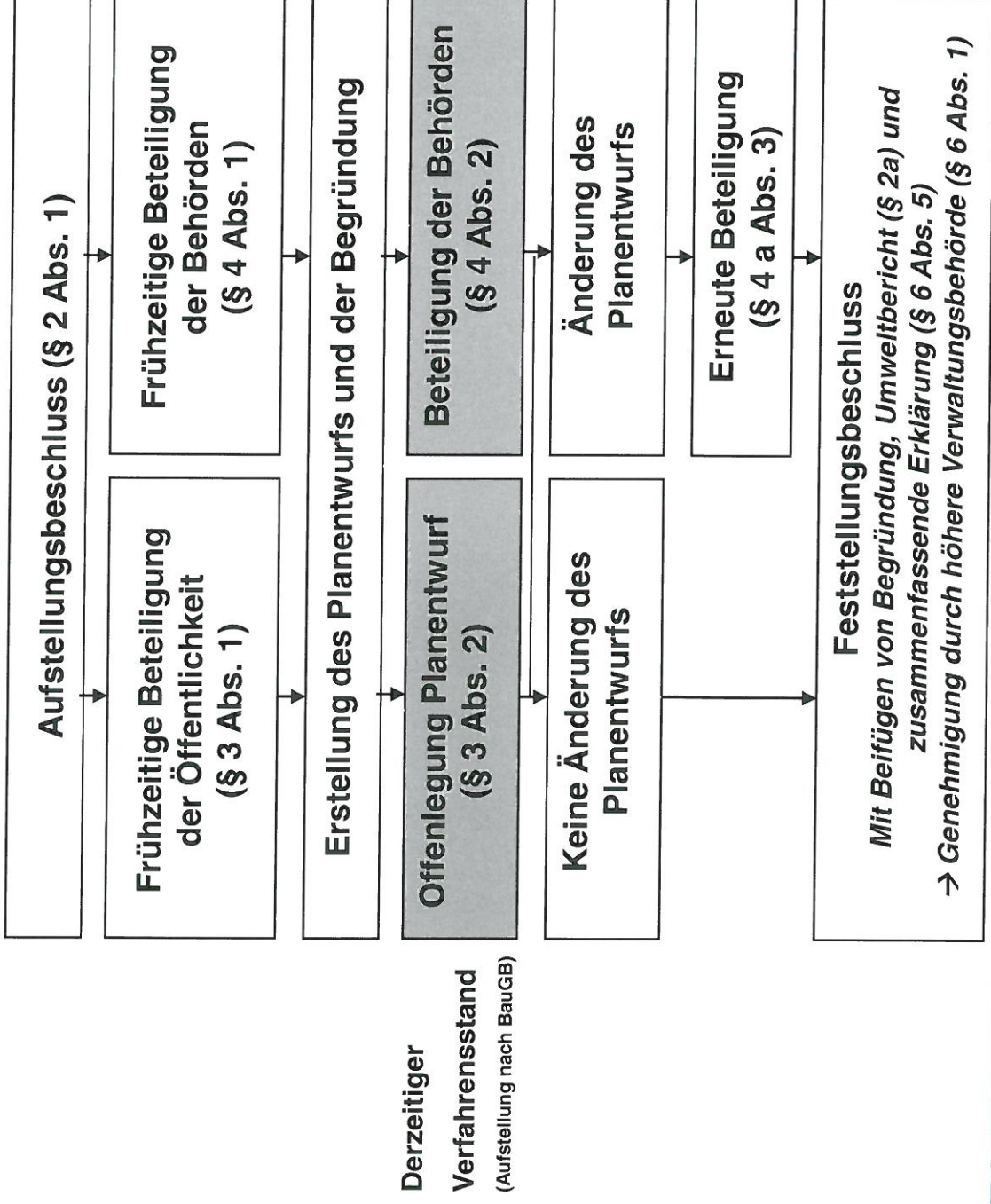
Lage Plangebiet



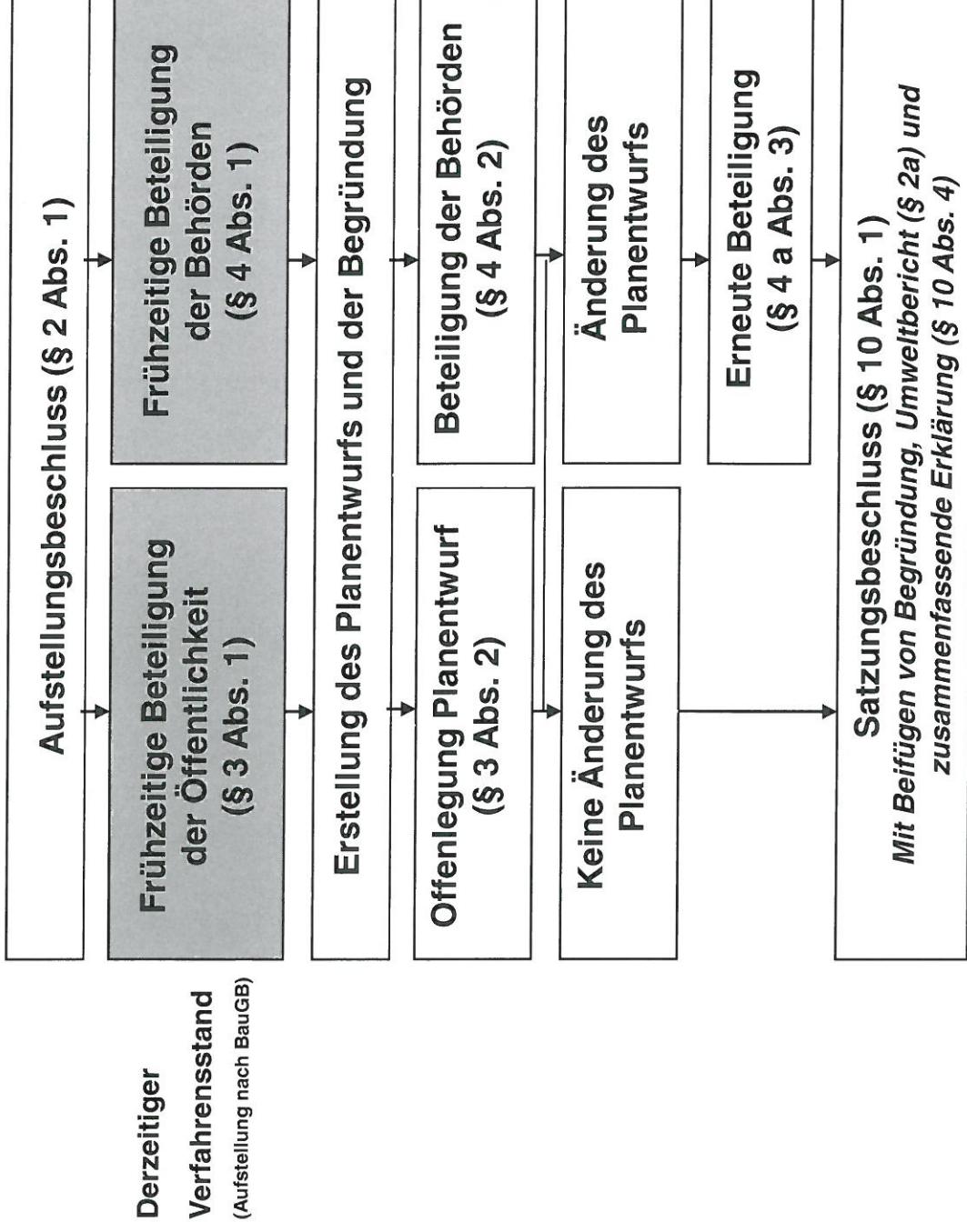
Planungsanlass, Planungsziele Bauleitplanverfahren

- Weiterentwicklung des Hauptzentrums, Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs
 - Stärkung der mittelfunktionalen Funktion Übach-Palenbergs
 - Verbesserung der Versorgungsfunktion und Angebotsstruktur des Zentrums
 - Nachnutzung Altstandortes Zeche Carolus Magnus
 - Sinnvolle Innenentwicklung durch Aktivierung eines integrierten Standortes
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums
 - Einkaufszentrum mit max. 9.600 m² Verkaufsfläche, Angebot zentrenrelevanter Sortimente
-

Verfahrensablauf 42. Änderung Flächennutzungsplan



Verfahrensablauf Bebauungsplan Nr. 110



Plangebiet, Luftbild

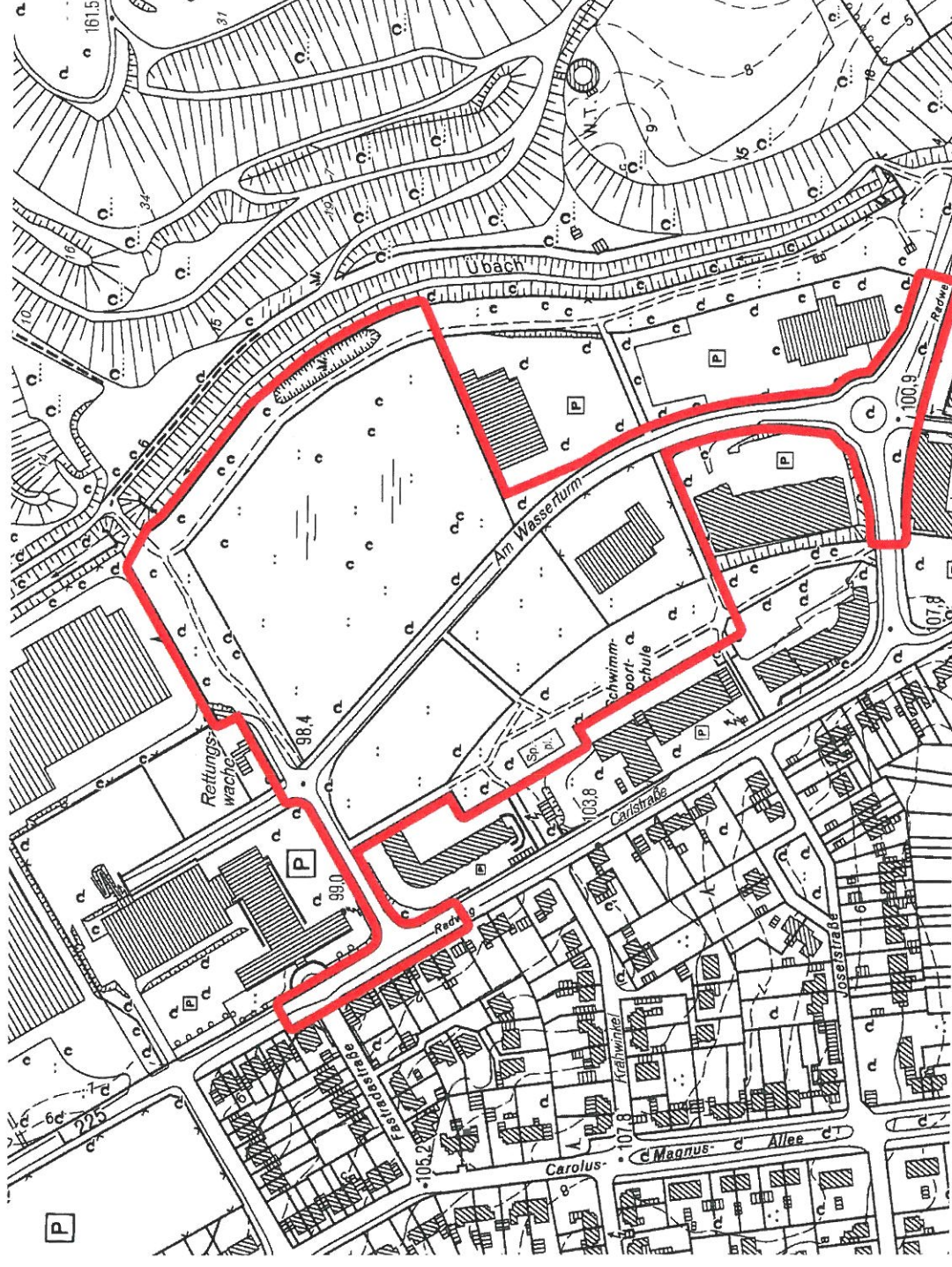


Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg

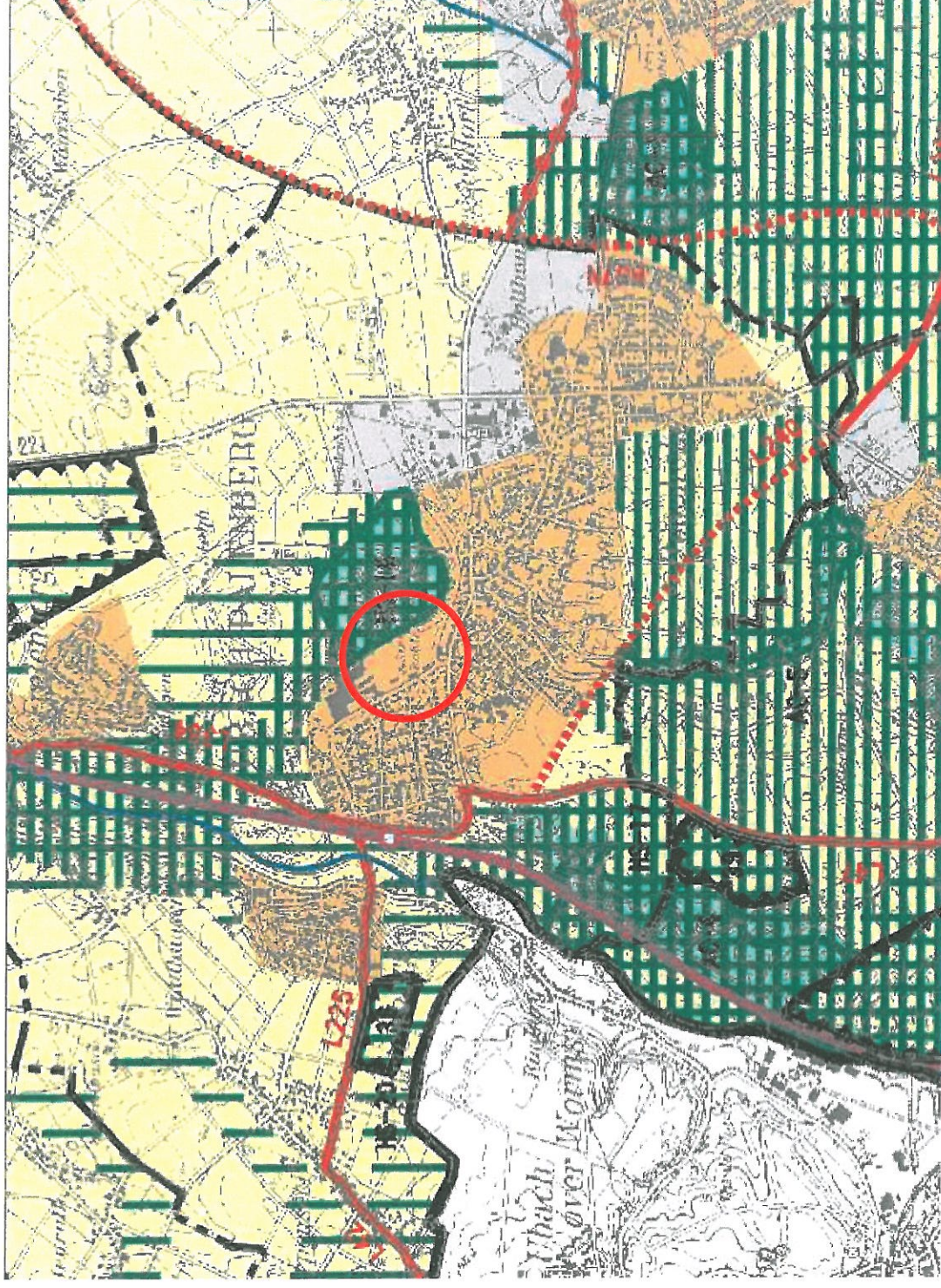
Plangebiet, Geltungsbereich Bebauungsplan



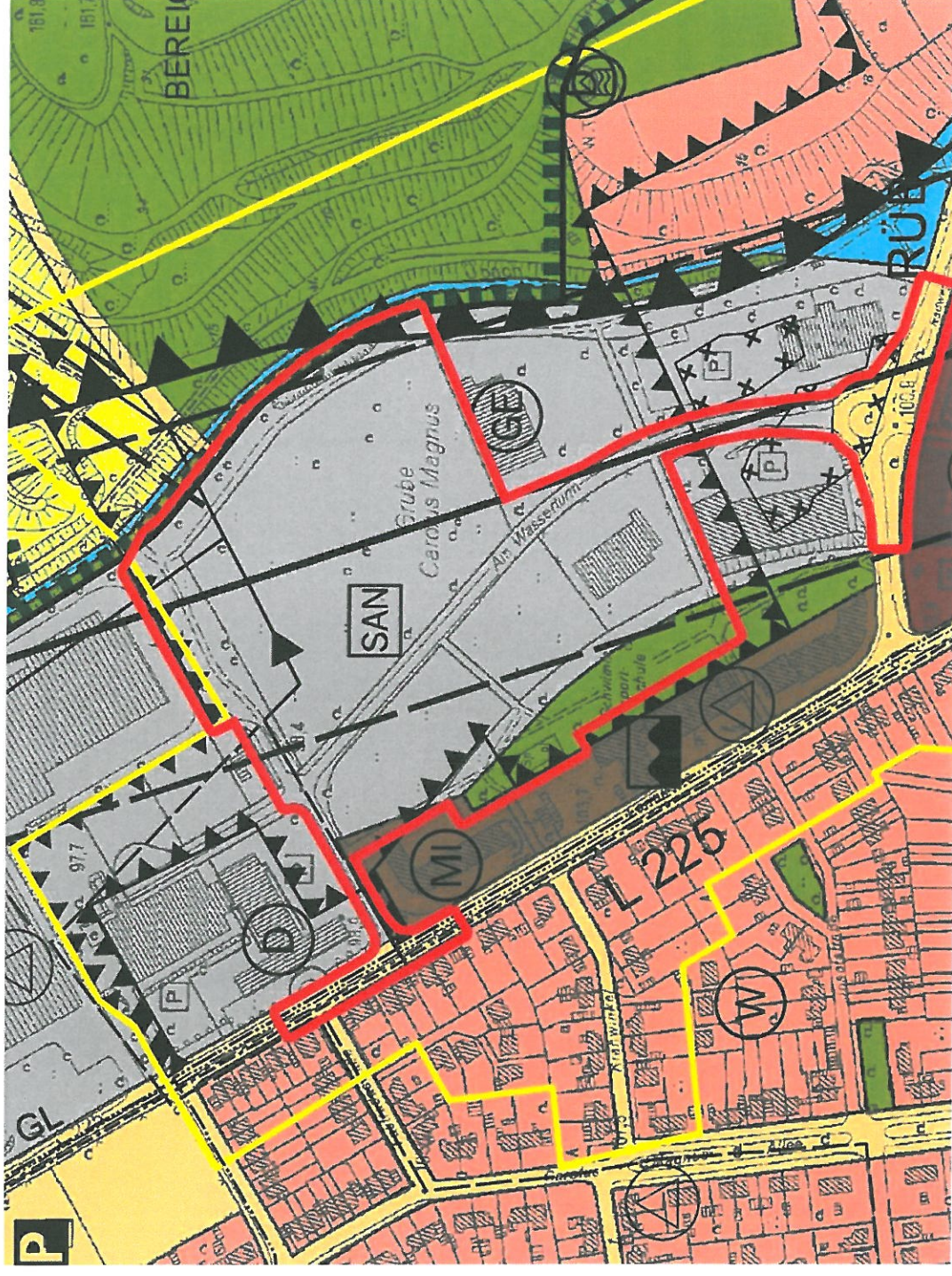
Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg



Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

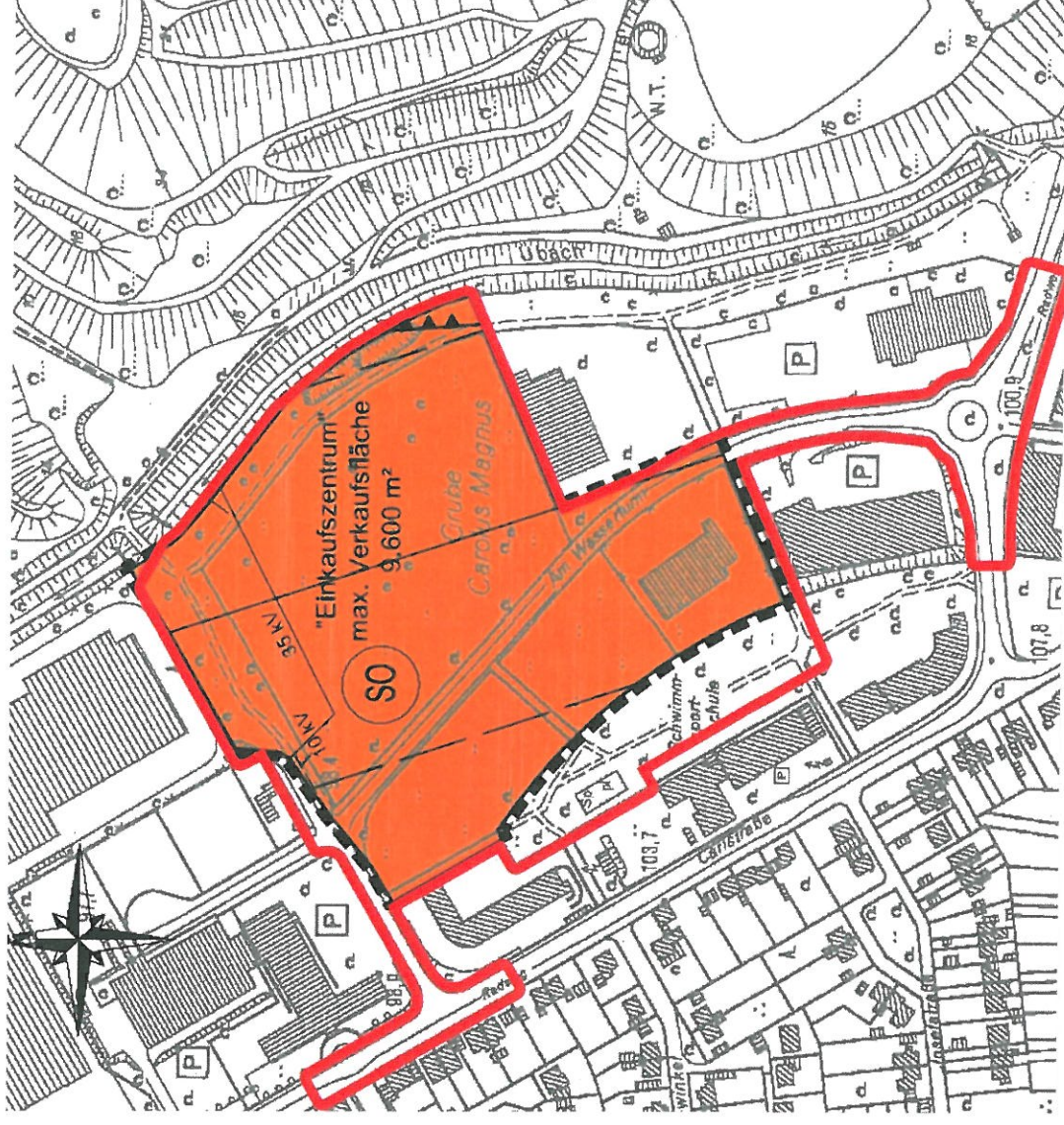


Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Übach-Palenberg

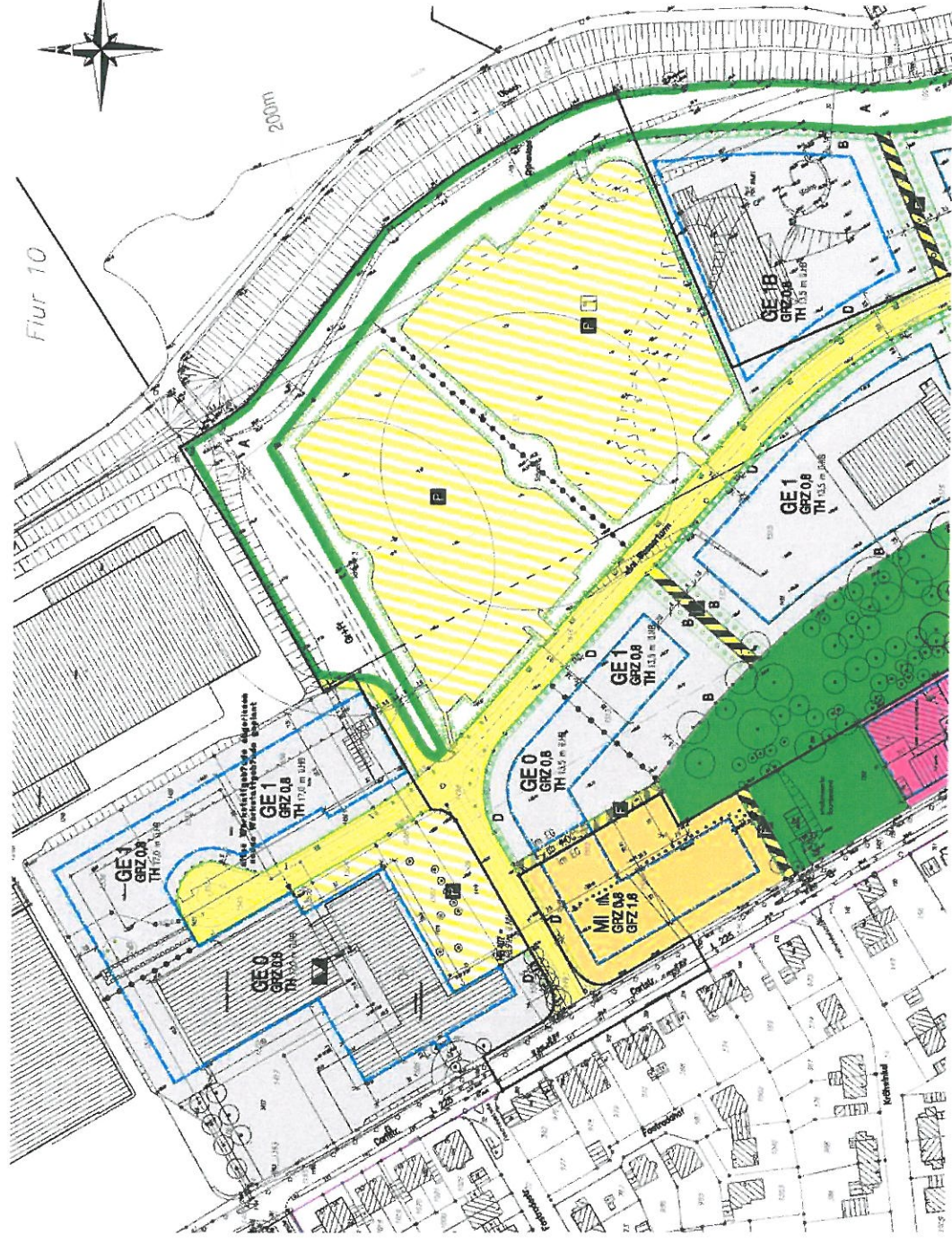
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Entwurf 42. Änderung Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Übach-Palenberg

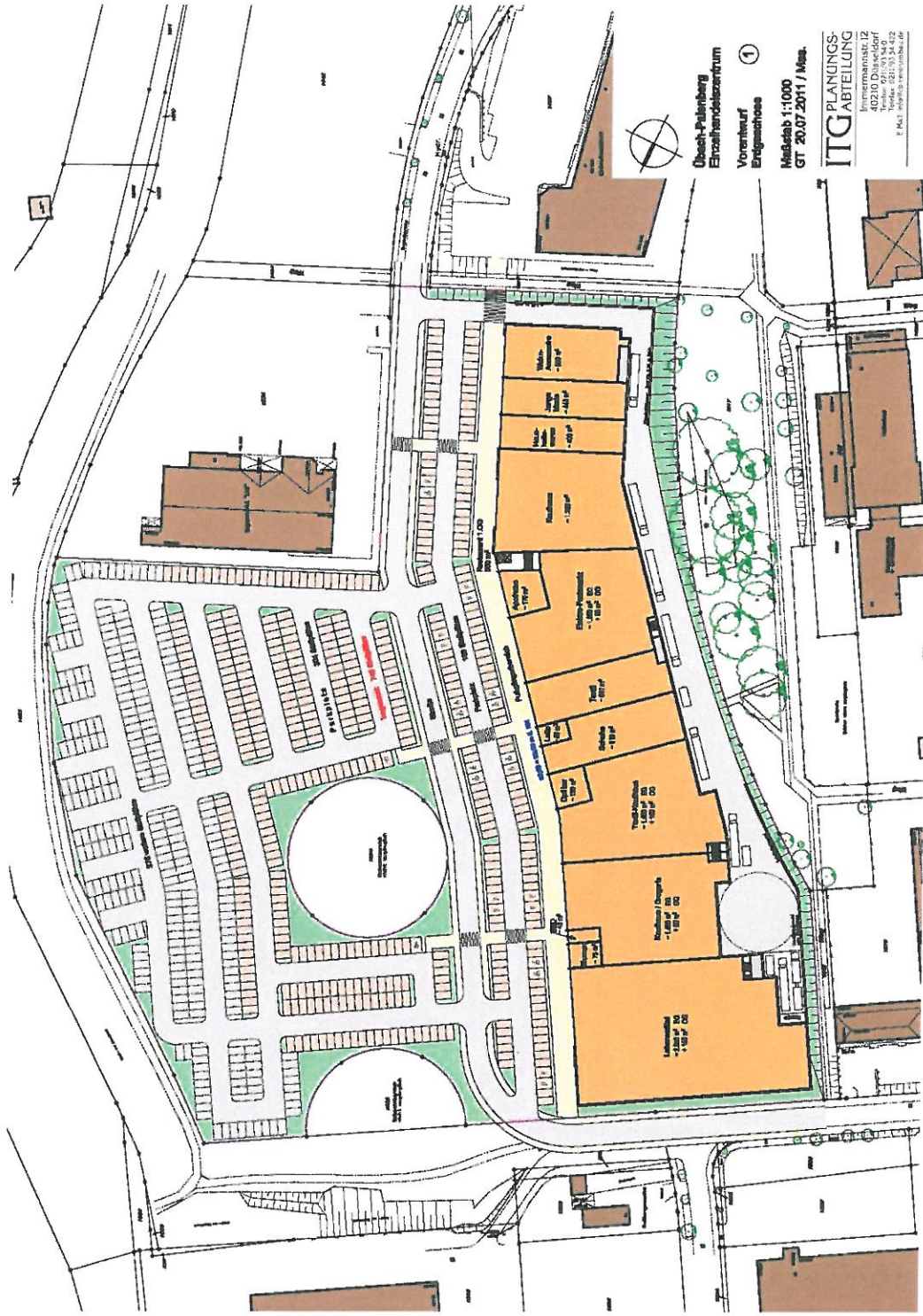
Bebauungsplan Nr. 71, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



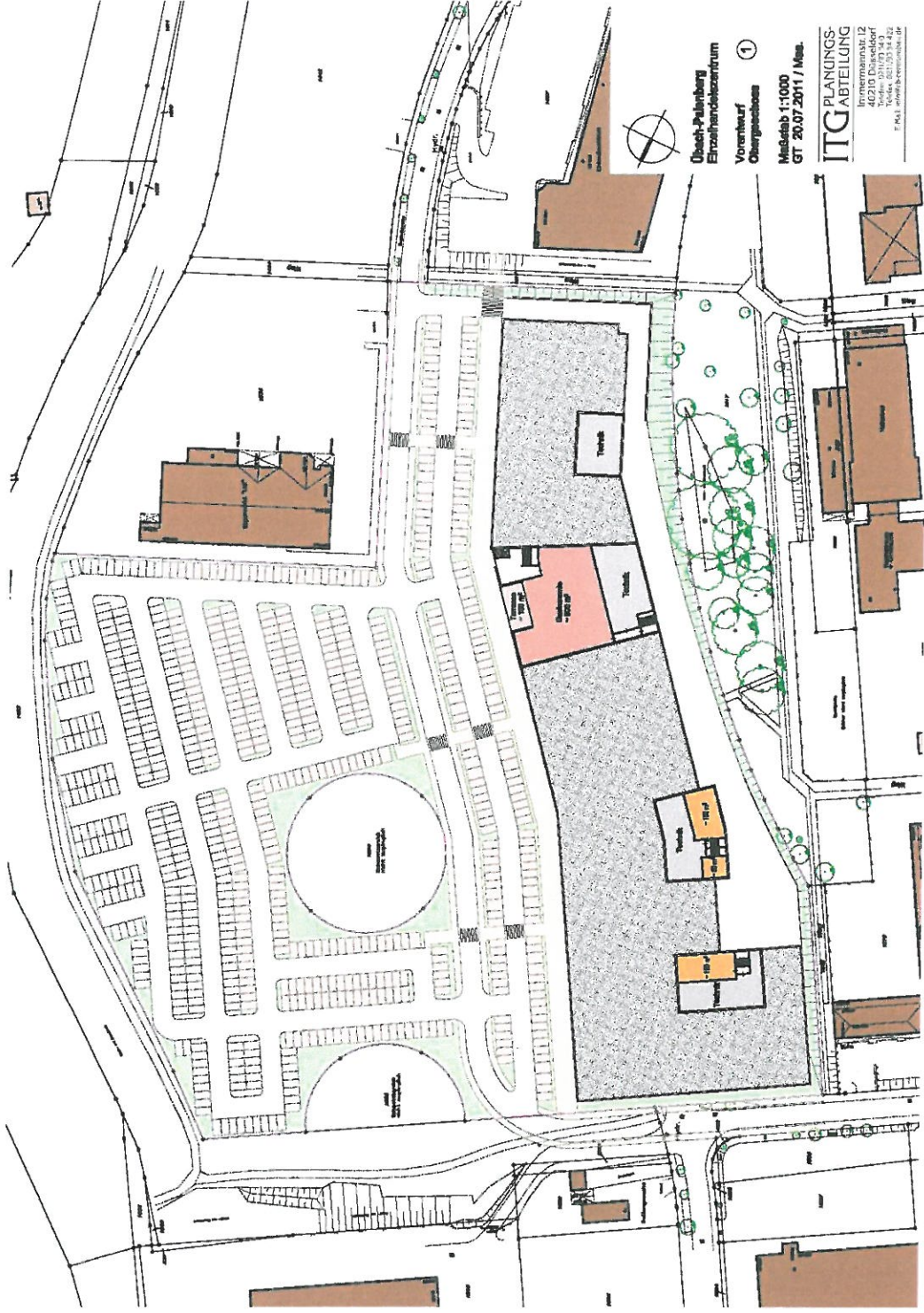
Bebauungsplan Nr. 71, 6. Änderung, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Planung Einkaufszentrum



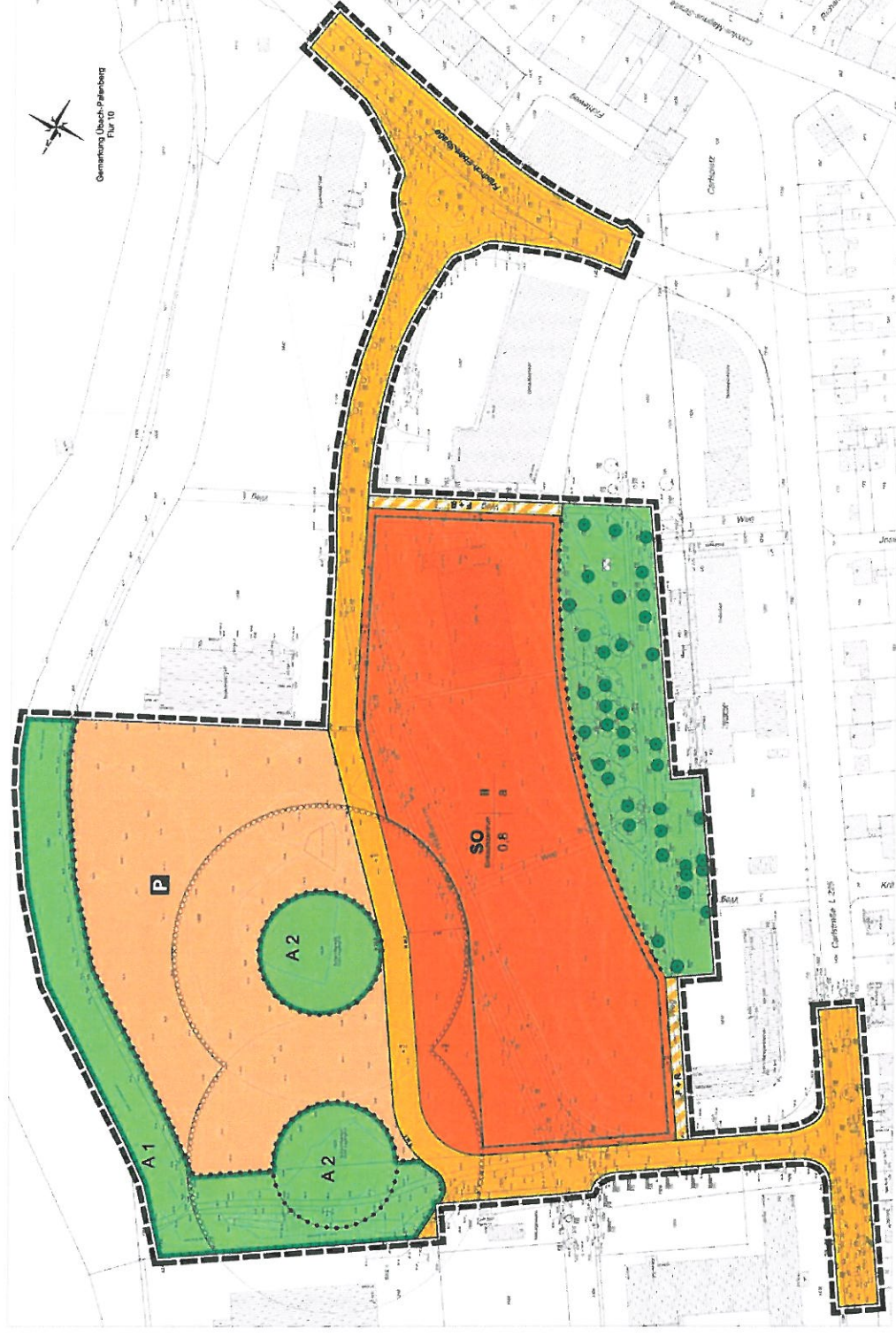
Entwurf, Quelle ITG

Planung Einkaufszentrum



Entwurf, Quelle ITG

Rechtsplan-Vorentwurf



Bebauungsplan-Vorentwurf, Quelle ISR Stadt und Raum

Rechtsplan-Vorentwurf



Bebauungsplan-Vorentwurf, Quelle ISR Stadt und Raum

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- **Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauGB, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ - Zulässig sind:**
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Vergnügungsstätten (Ausnahme), nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Ausnahme)
 - Weitere Regelungen zur Verkaufsfläche sowie Sortimenten aufgrund Verträglichkeitgutachten notwendig

- Bekleidung / Wäsche	1.900 m²
- Unterhaltungselektronik (zuzüglich Elektrogroßgeräte „Weiße Ware“)	1.550 m² 300 m²)
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m²
- Drogerieartikel	750 m²
- Getränke	600 m²
- Schuhe, Lederwaren	500 m²

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
- Anzahl Vollgeschosse (II)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- abweichende Bauweise
- Festsetzung von Baugrenzen

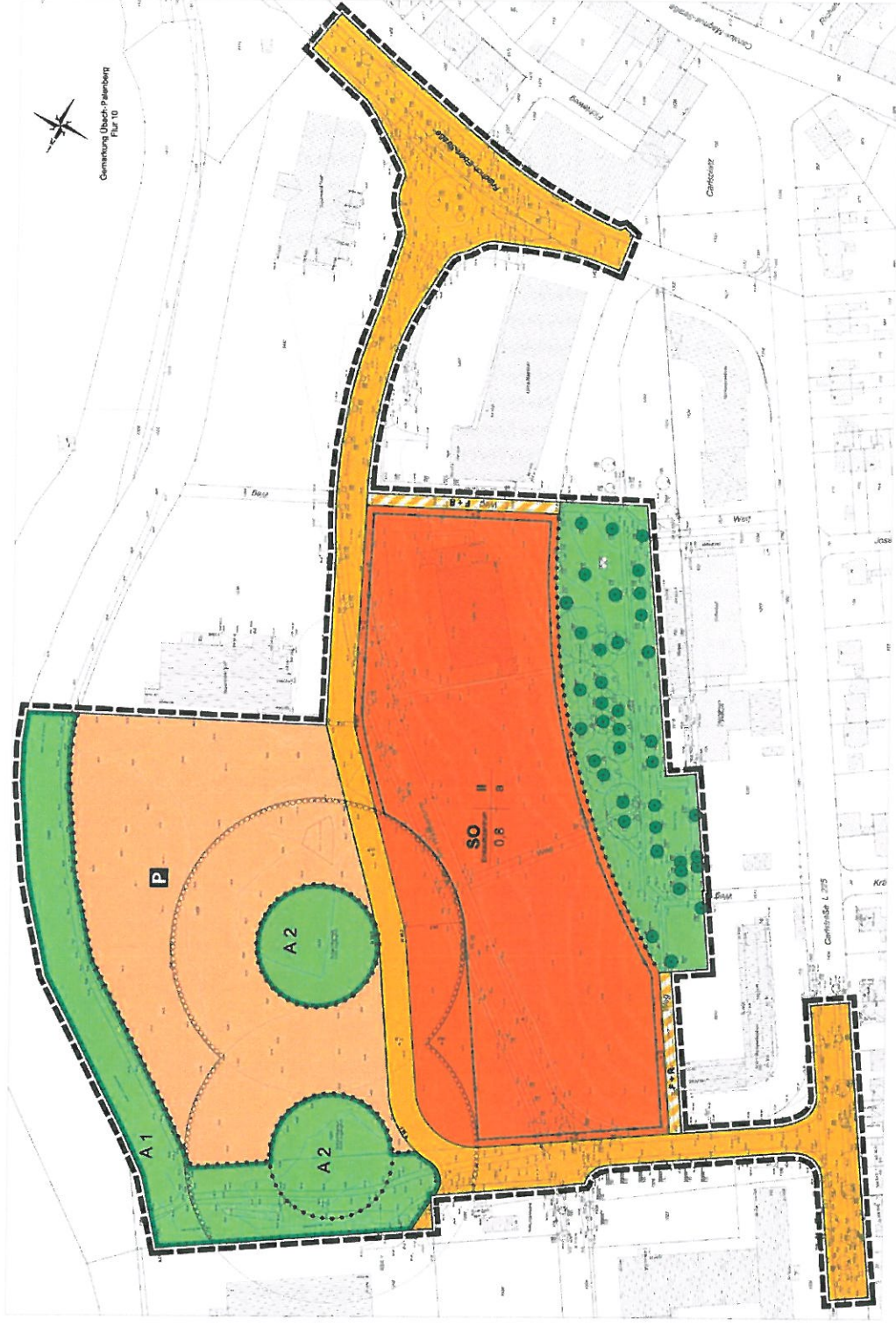
Verkehrsflächen

- Verlagerung Straße, Festsetzung Verkehrsfläche
- Festsetzung private Verkehrsfläche - Parkplätze

Grünflächen, Maßnahmenflächen, grünordnerische Festsetzungen

- Grünfläche im Westen
- Vorgabe Pflanzeerhalt innerhalb Grünfläche
- Maßnahmenflächen an Nord- und Ostflanke
- Maßnahmenfläche Schachtstandorte

Rechtsplan-Vorentwurf



Bebauungsplan-Vorentwurf, Quelle ISR Stadt und Raum

Verfahren / Zeitplanung

- 3. Quartal 2011**
 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit B-Plan (14.09.2011 – CMC)
 - frühzeitige Beteiligung der TÖB B-Plan
 - Beschluss und Durchführung öffentliche Auslegung 42. Änderung FNP
 - 4. Quartal 2011**
 - Beschluss und Durchführung öffentliche Auslegung B-Plan
 - 1. Quartal 2012**
 - Satzungsbeschluss B-Plan
 - Feststellungsbeschluss FNP
 - Genehmigung FNP
 - 2. Quartal 2012**
 - Rechtskraft B-Plan
 - Ab. 3 Quartal 2012** - potenzieller Baubeginn Erschließung, Bau Einkaufszentrum
 - Bauzeit ca. 18 Monate
-