

Bebauungsplan Nr. 110

Einkaufszentrum Am Wasserturm

Bau- und Umweltausschuss
Übach-Palenberg, 08.09.2011

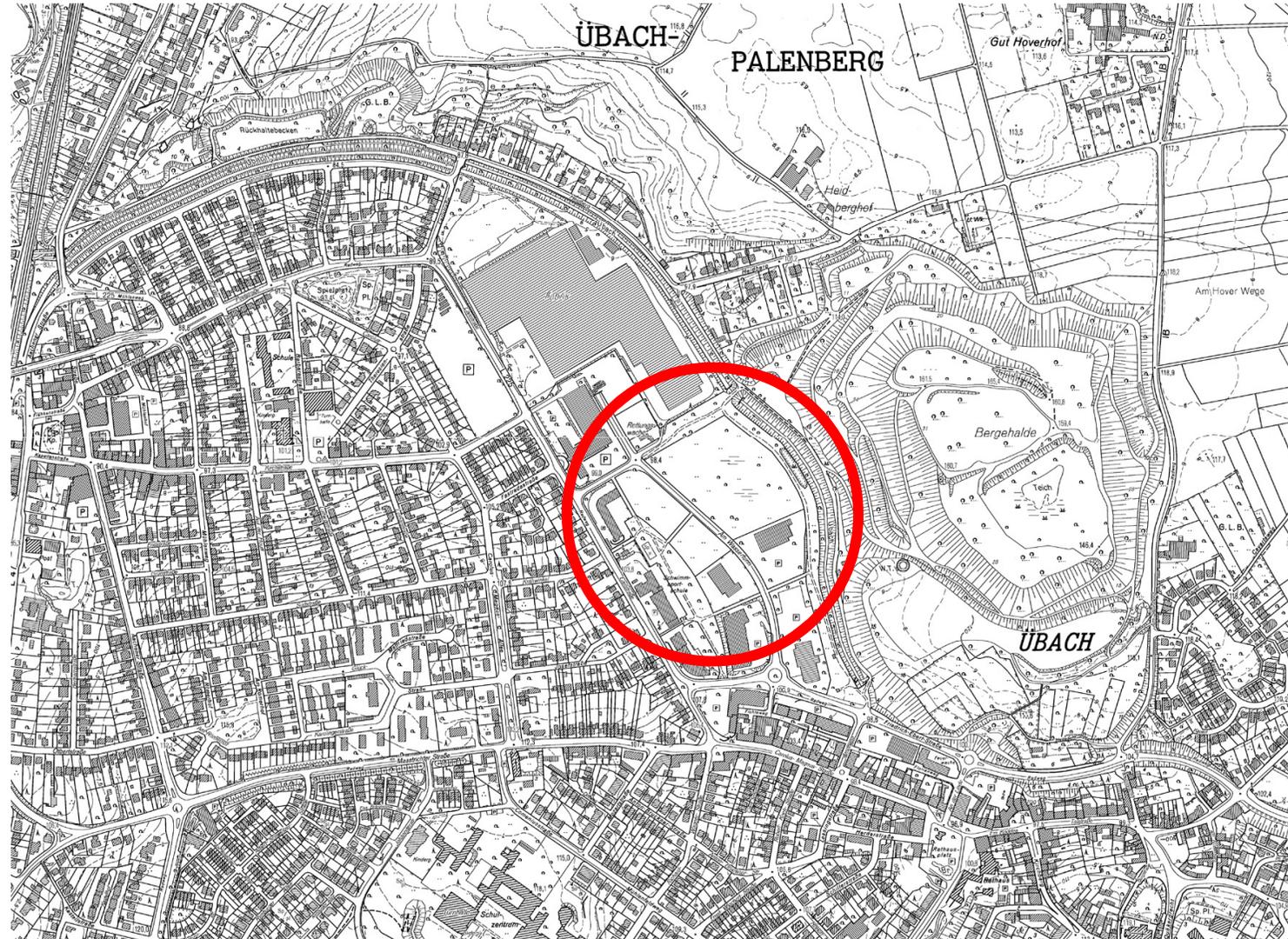
Bauleitplanverfahren

„Einkaufszentrum Am Wasserturm“

→ 42. Änderung Flächennutzungsplan

→ Bebauungsplan Nr. 110

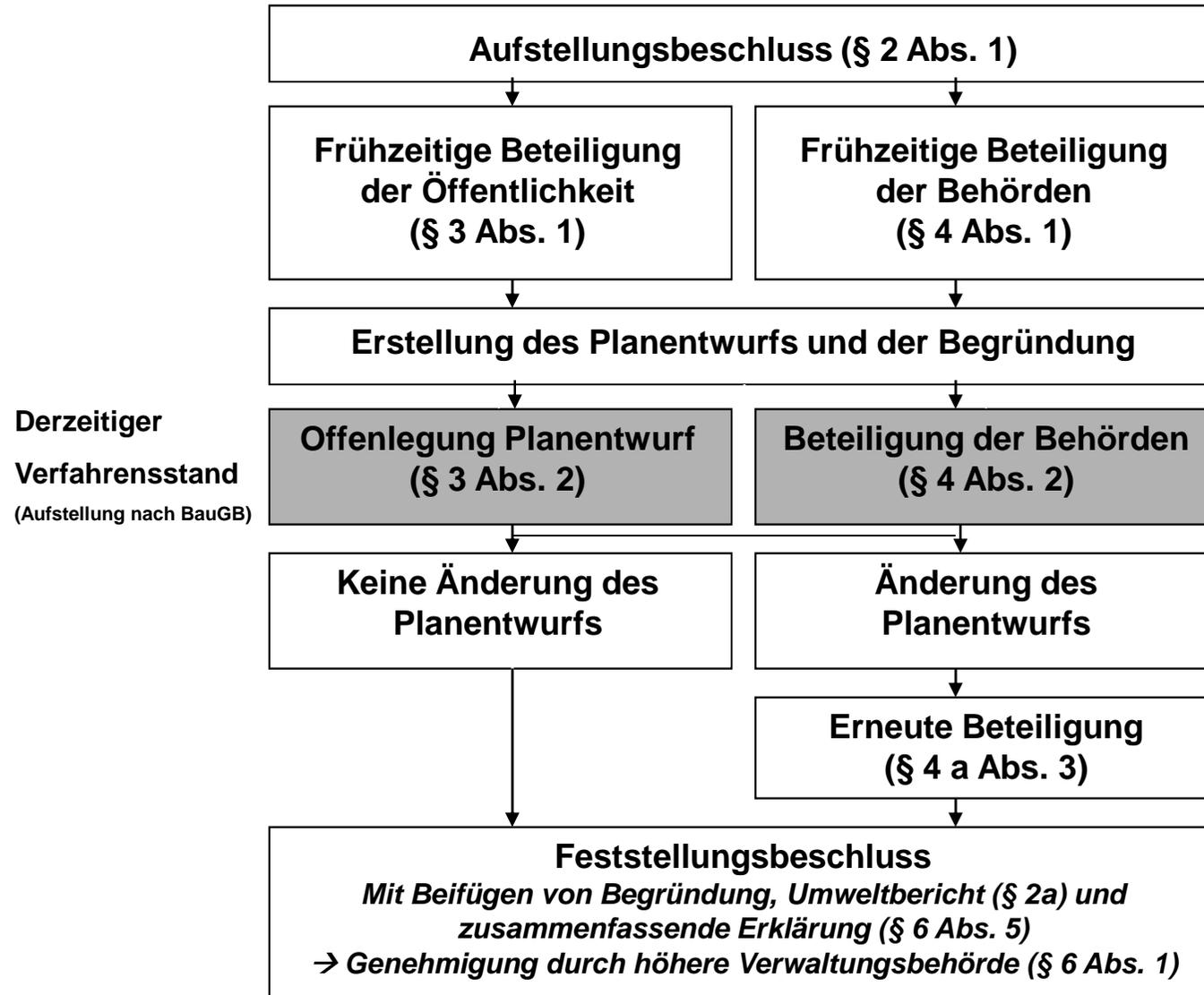
Lage Plangebiet



Planungsanlass, Planungsziele Bauleitplanverfahren

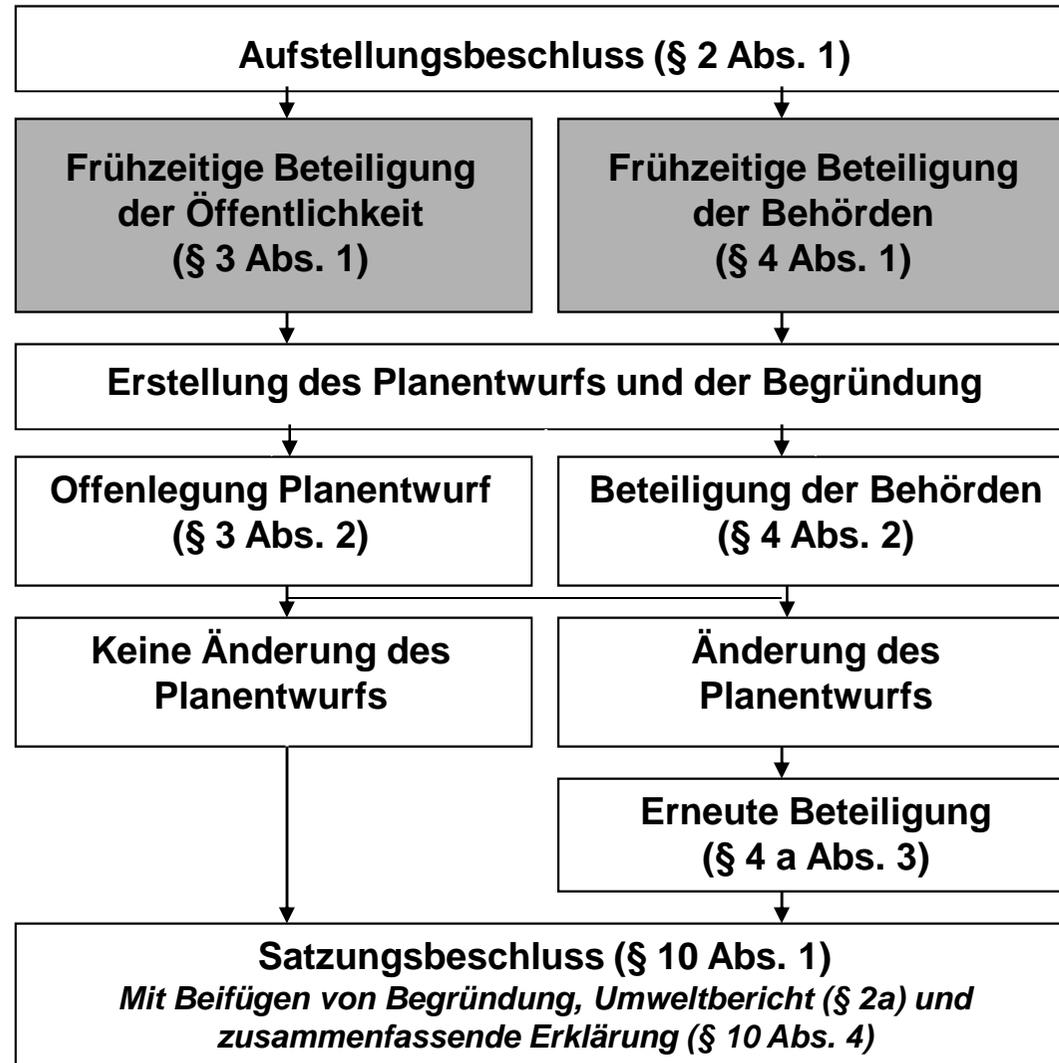
- **Weiterentwicklung des Hauptzentrums, Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs**
 - **Stärkung der mittelzentralen Funktion Übach-Palenbergs**
 - **Verbesserung der Versorgungsfunktion und Angebotsstruktur des Zentrums**
 - **Nachnutzung Altstandortes Zeche Carolus Magnus**
 - **Sinnvolle Innenentwicklung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

Verfahrensablauf 42. Änderung Flächennutzungsplan



Verfahrensablauf Bebauungsplan Nr. 110

Derzeitiger
Verfahrensstand
(Aufstellung nach BauGB)



Plangebiet, Luftbild



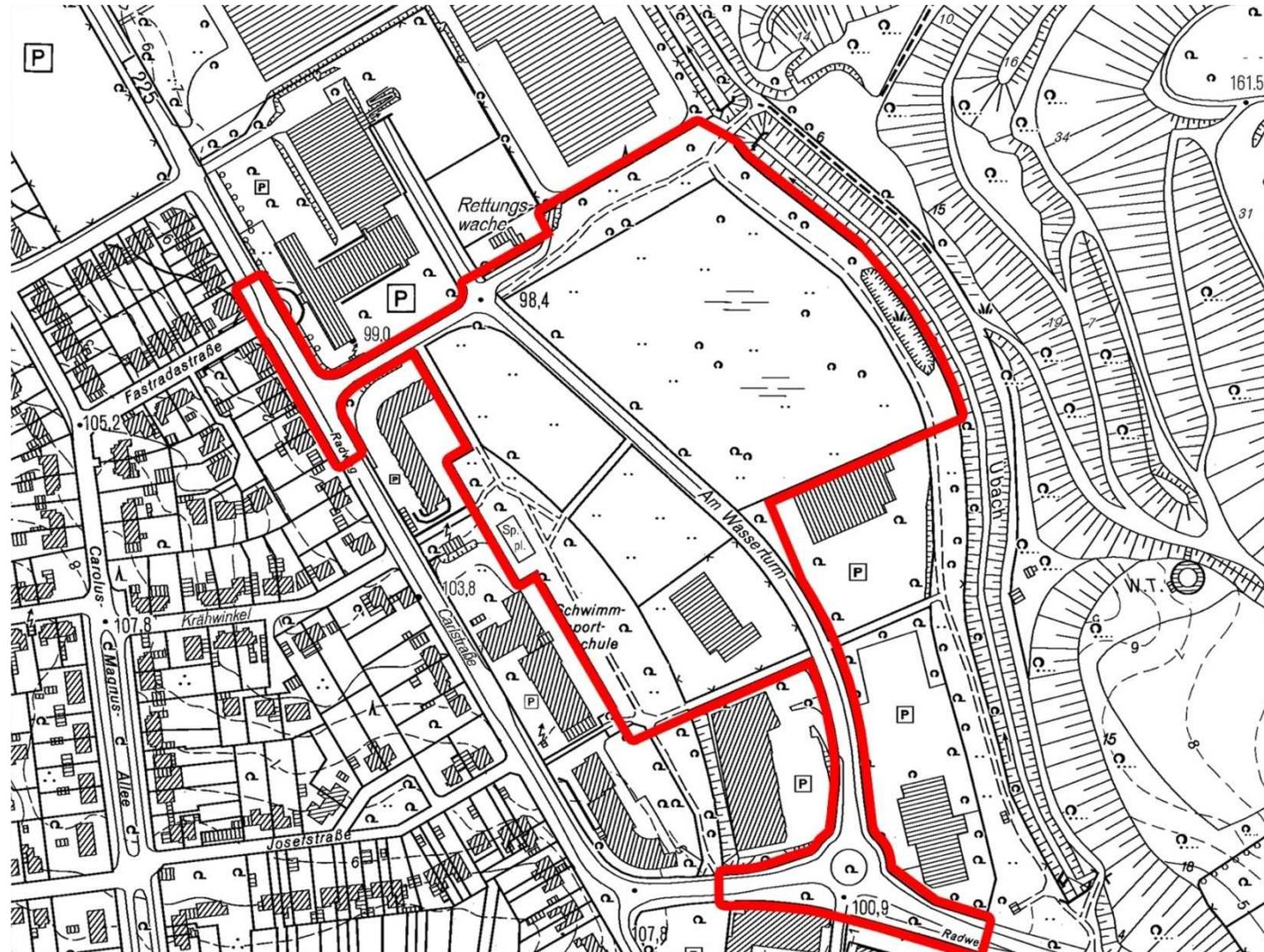
Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Plangebiet, Geltungsbereich Bebauungsplan

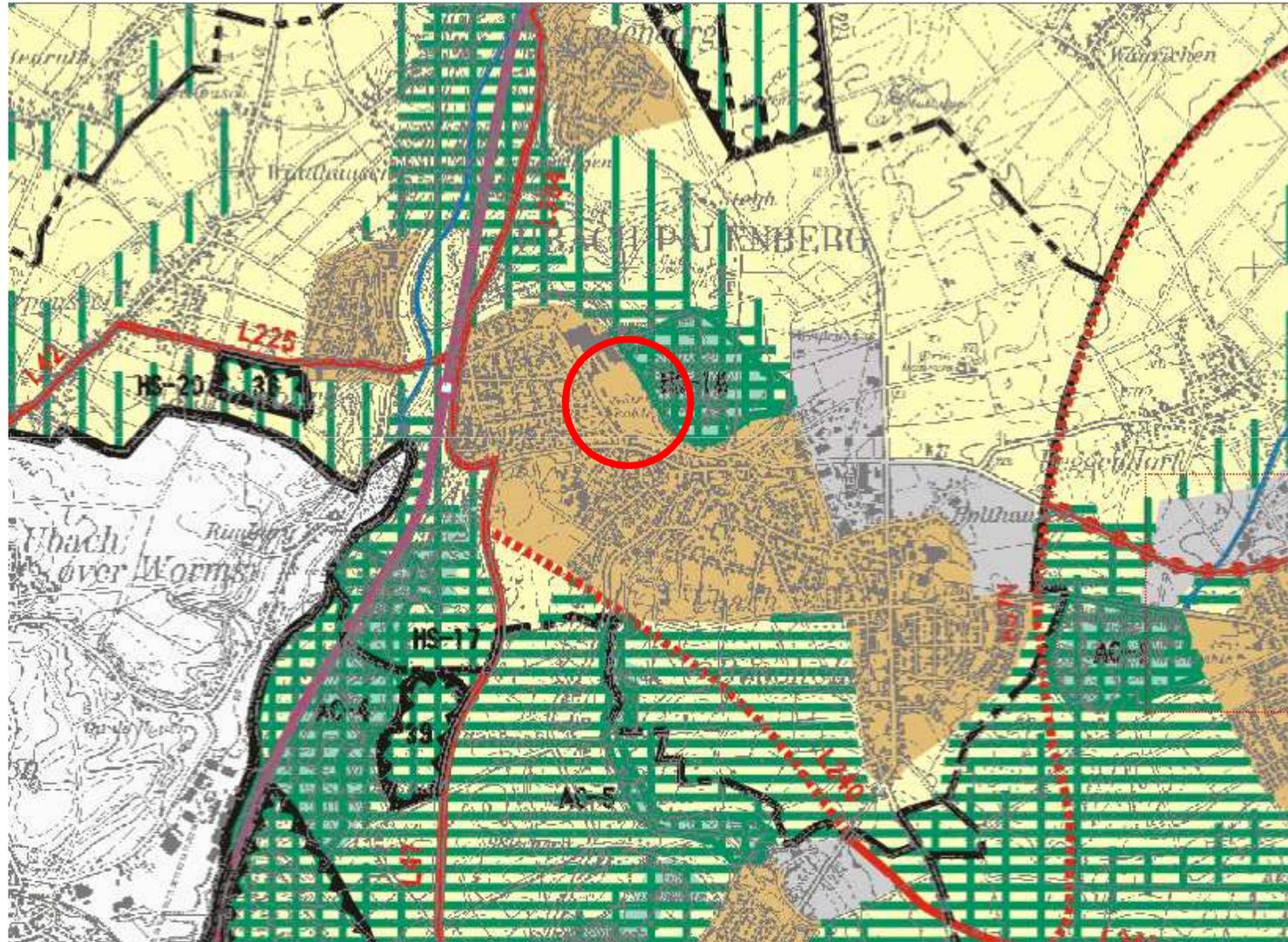


Luftbild, Quelle Stadt Übach-Palenberg

Plangebiet, Geltungsbereich Bebauungsplan



Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



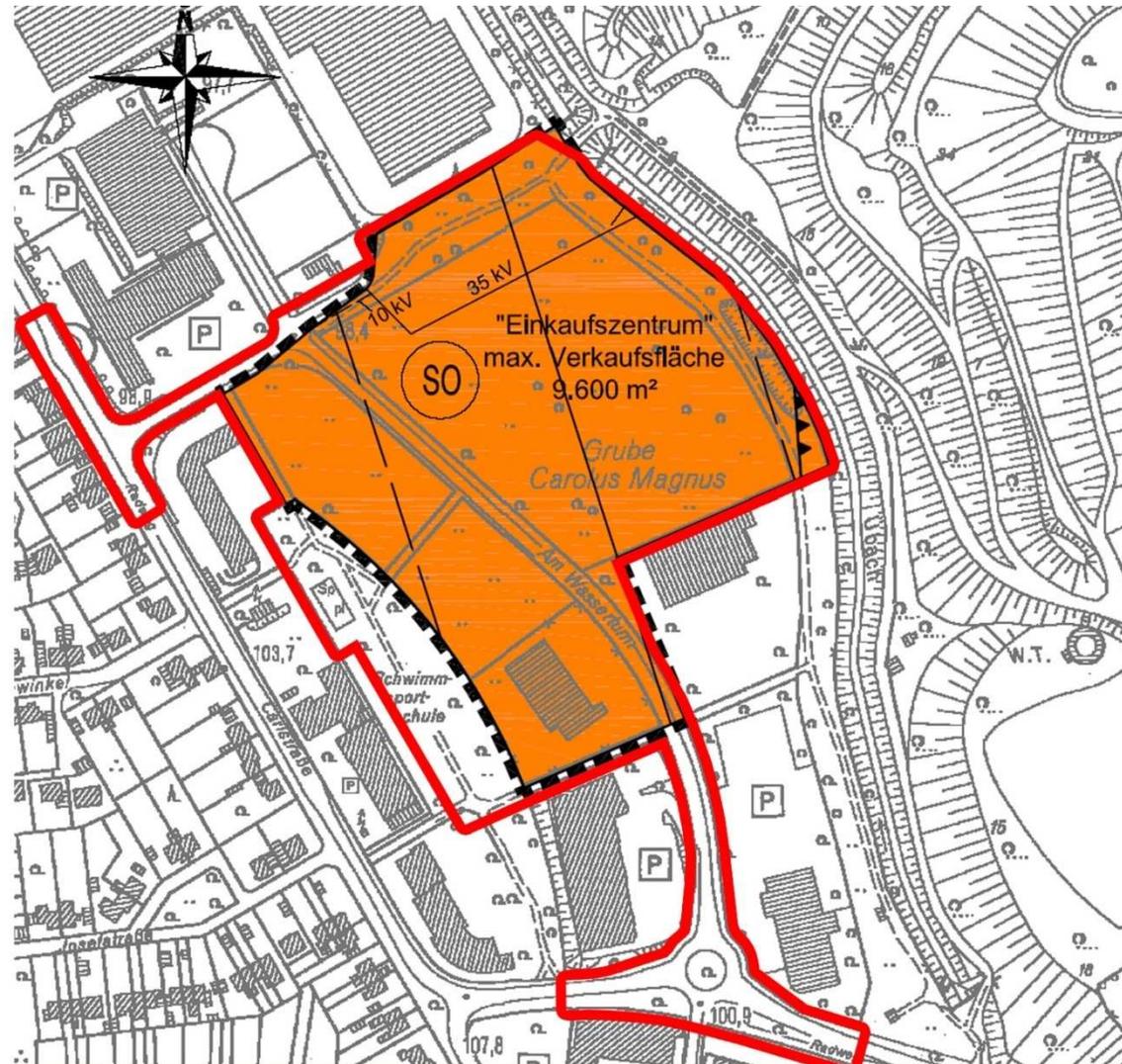
Auszug Regionalplan Bez-Reg Köln, Quelle www.bezreg-koeln.nrw.de

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

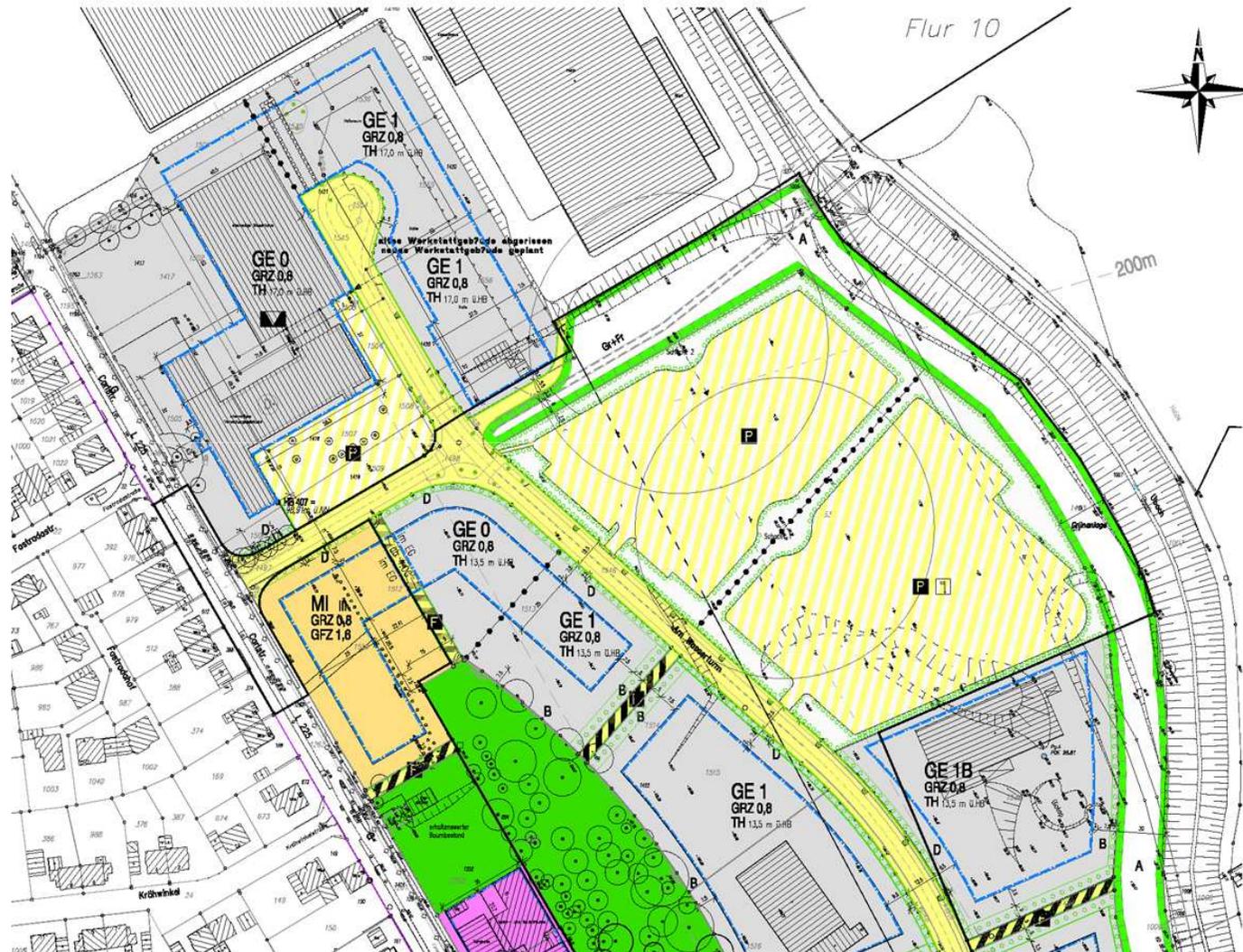


Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Übach-Palenberg

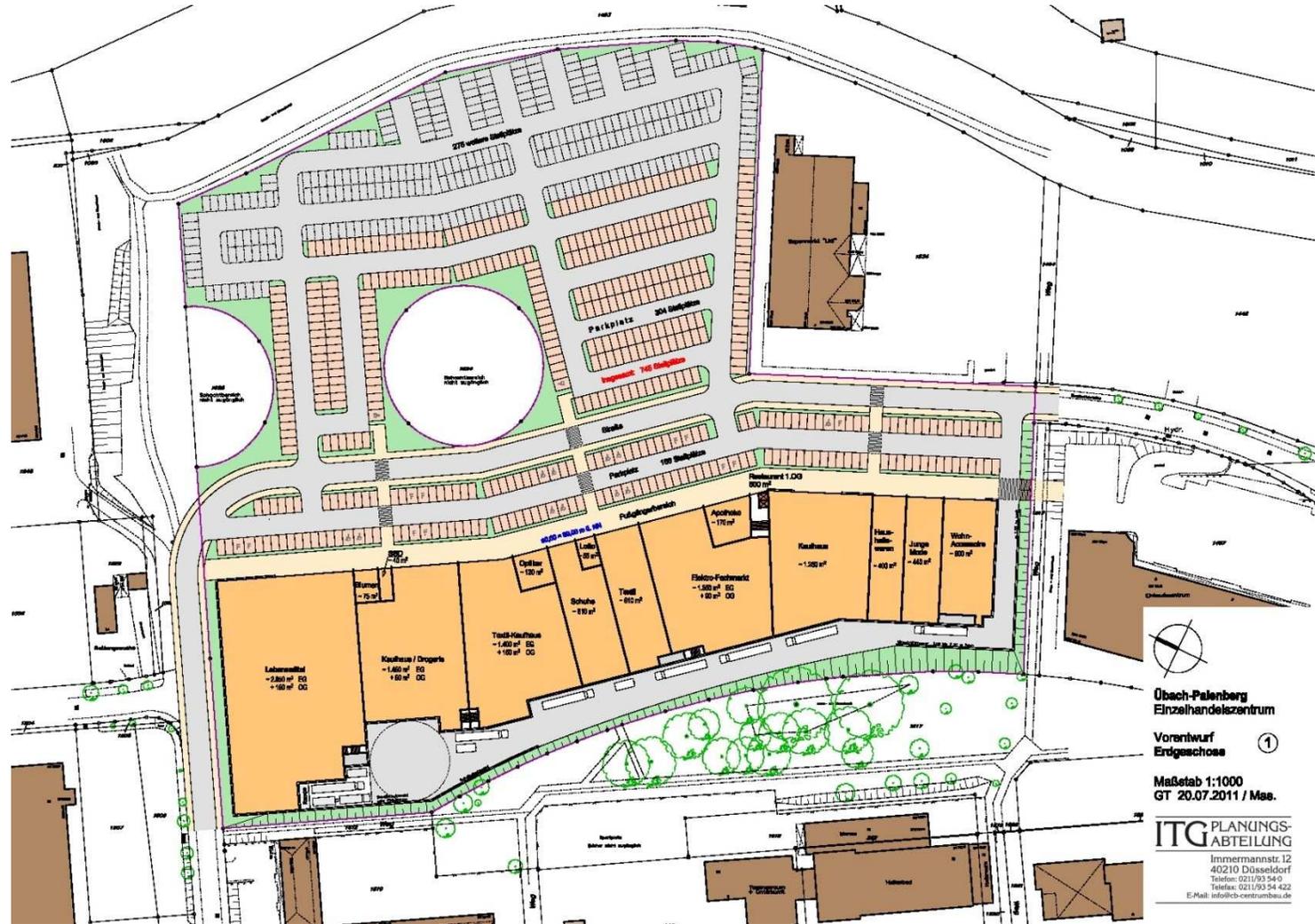
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

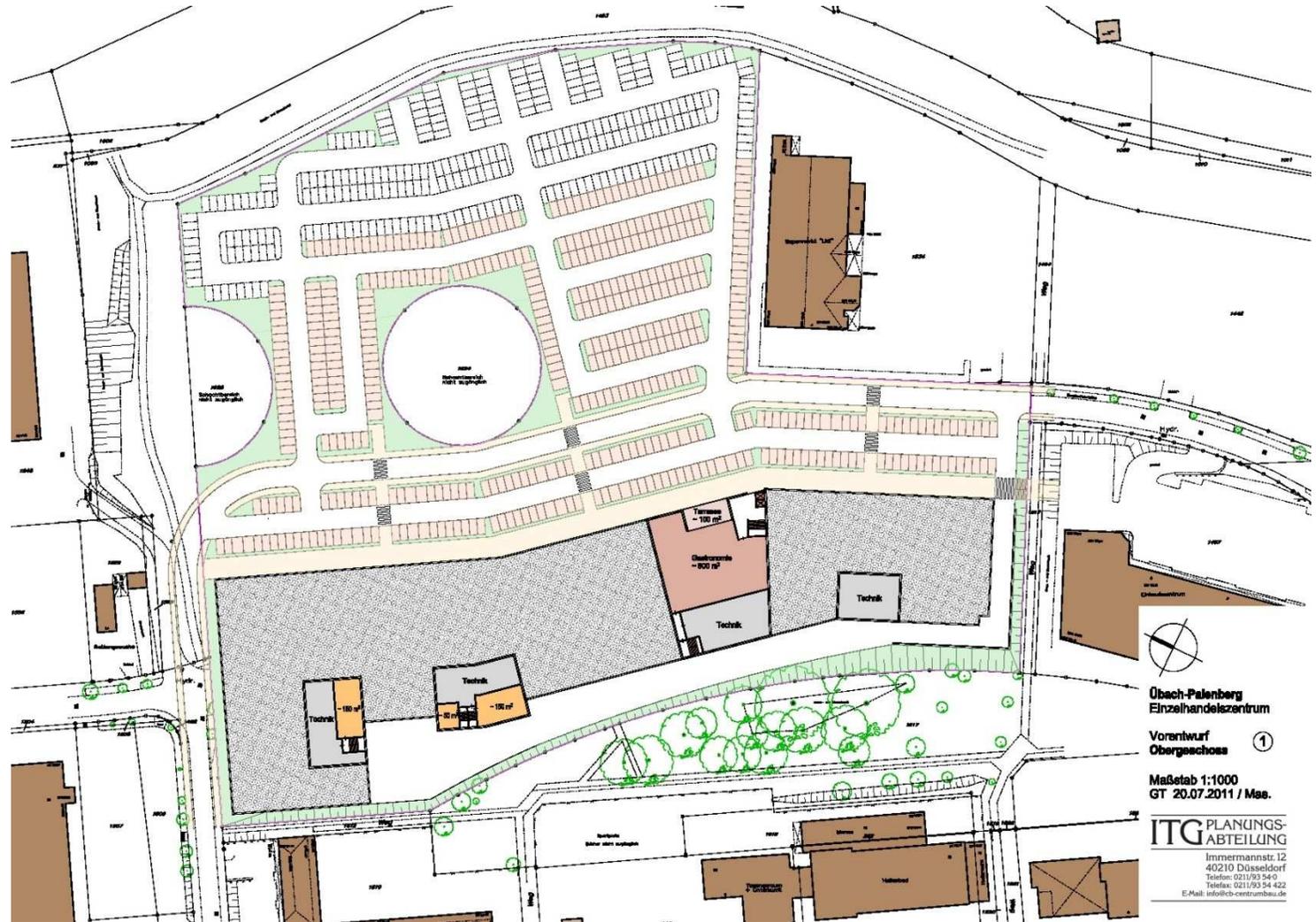


Planung Einkaufszentrum



Entwurf, Quelle ITG

Planung Einkaufszentrum



Entwurf, Quelle ITG

Rechtsplan-Vorentwurf



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 Verträglichkeitsgutachten notwendig
 - Bekleidung / Wäsche 1.900 m²
 - Unterhaltungselektronik 1.550 m²
 (zuzüglich Elektrogroßgeräte „Weiße Ware“ 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 Pflanzerschutz 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
-